



2024

ANNUAL & SUSTAINABILTY REPORT



PT. KOTA SATU PROPERTI TBK.





DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

01 IKHTISAR

Highlights

Ikhtisar Kinerja 2024	3
2024 Performance Highlights	
Ikhtisar Keuangan	9
Financial Highlights	
Ikhtisar Saham	12
Stock Highlights	

02 LAPORAN MANAJEMEN

Management Report

Laporan Dewan Komisaris	15
Board of Commissioner's Report	
Laporan Direksi	24
Board of Director's Report	

03 PROFIL PERUSAHAAN

Company Profile

Informasi Umum	37
General Information	
Visi & Misi	38
Vision & Mission	
Struktur Group Perusahaan	40
Company at a Glance	
Struktur Organisasi	40
Organization Structure	
Nilai Perusahaan	41
Corporate Value	
Sekilas Perusahaan	42
Company at a Glance	
Profil Dewan Komisaris	50
Board of Commissioners Profile	
Profil Direksi	53
Board of Director's Profile	
Demografi Karyawan	56
Employees Demographics	
Sumber Daya Manusia	58
Human Resources	
Informasi Kepemilikan Saham	59
Shareholding Information	
Informasi Entitas Anak	62
Awards and Certificates	

Kronologis Pencatatan Saham	63
Chronology of Stcok Listing	
Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal	64
Capital Market Supporting institutions and Profesional	
Penghargaan / Sertifikasi yang Diterima	65
Awards and Certificates	

04 ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

Management Discussion And Analysis

Tinjauan Makro Ekonomi	68
Macro Economy Overview	
Tinjauan Industri	69
Industry Overview	
Tinjauan Operasional	73
Operational Review	
Kinerja Keuangan Komprehensif	74
Comprehensive Financial Performance	
Kemampuan Membayar Utang	76
Solvency	
Tingkat Kolektibilitas Piutang	76
Receivable Collectibility	
Struktur Modal dan Kebijakan Struktur Modal	77
Capital Structure and Policy of Capital Structure	
Ikatan Material untuk Investasi Barang Modal	77
Bound Instrument For Capital Investment	
Investasi Barang Modal	77
Capital Expenditure	
Informasi Material Setelah Tanggal Laporan Akuntan	77
Subsequent Material Information After Accountant Report	
Prospek Usaha	78
Business Propect	
Perbandingan antara target / proyeksi pada awal tahun buku dengan hasil yang dicapai (realisasi)	79
Comparison Between Target at The Beginning of The Year With Realization	
Target / proyeksi 2025	80
2025 Targets	
Aspek Pemasaran	81
Marketing	
Kebijakan Deviden	84
Devidend Policy	
Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum	84
Use of Proceeds From Public Offering	
Informasi Material	85
Subsequent Material Information	



Perubahan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan <i>Changes In law</i>	85
Perubahan Kebijakan Akuntansi <i>Changes In Accounting Policies</i>	85

Kebijakan Anti Korupsi <i>Anti-Corruption Policy</i>	162
Penerapan Tata Kelola Perusahaan <i>Corporate Governance Implementation</i>	164

05 TATA KELOLA PERUSAHAAN

Good Corporate Governance

Rapat Umum Pemegang Saham <i>General Meeting Shareholders</i>	90
Dewan Komisaris <i>Board of Commissioners</i>	117
Direksi <i>Board of Directors</i>	120
Nominasi dan Remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris <i>Board of Directors and Board of Commissioners Nomination and Remuneration</i>	125
Komite Audit <i>Audit Committee</i>	126
Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Nomination and Remuneration Committee</i>	132
Sekretaris Perusahaan <i>Corporate Secretary</i>	138
Unit Audit Internal <i>Internal Audit Unit</i>	144
Sistem Pengendalian Internal <i>Internal Control Systems</i>	147
Sistem Manajemen Risiko <i>Risk Management System</i>	149
Sanksi Administratif <i>Administrative Sanctions</i>	154
Kode Etik Perusahaan <i>Code of Conducts</i>	154
Budaya Perusahaan <i>Corporate Culture</i>	158
Kebijakan Pemberian Kompensasi Jangka Panjang Berbasis Kinerja Kepada Manajemen dan atau Karyawan <i>Performance-Based Longterm Compensation Policy to Management and or Employees</i>	158
Sistem Pelaporan Pelanggaran <i>Whistleblowing System</i>	160

06 LAPORAN KEBERLANJUTAN

Sustainability Report

Strategi Keberlanjutan <i>Sustainability Strategy</i>	171
Ikhtisar Kinerja Aspek Keberlanjutan 2023 <i>Sustainability Performance Highlight</i>	175
Profil Perseroan <i>Company Profil</i>	177
Penjelasan Direksi <i>Message From Board of Directors</i>	183
Tata Kelola Berkelanjutan <i>Sustainability Good Governance</i>	192
Kinerja Berkelanjutan <i>Sustainability Performance</i>	197
Lembar Umpan Balik <i>Feedback Form</i>	204

07 SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN TAHUNAN DAN LAPORAN KEBERLANJUTAN TAHUN 2023

Statement Of Responsibility Of The Board Of Commissioners & Directors For The 2023 Annual Report And Sustainability Report

08 LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Consolidated Financial Statements And Independent Auditors' Report



IKHTISAR

HIGHLIGHTS





PERISTIWA PENTING

2024 Events Highlight



JANUARI 24 | January

Perseroan menggelar kegiatan karyawan bertajuk “Refresh & Recharge” yang berlokasi di Tawangmangu Wonderpark (camping area) pada Tanggal 11-12 Januari 2024. Kegiatan ini merupakan bentuk penghargaan diri atas pencapaian tahun 2023 (Refresh) dan menjadi langkah strategis untuk mempersiapkan energi guna menghadapi tantangan tahun 2024 dengan penuh semangat (Recharge).

The Company held an employee activity entitled “Refresh & Recharge” located in Tawangmangu Wonderpark (camping area) on January 11-12, 2024. This activity is a form of self-appreciation for the achievements of 2023 (Refresh) and a strategic step to prepare energy to face the challenges of 2024 with enthusiasm (Recharge).

APRIL 24 | April

Sebagai wujud implementasi terhadap program Tanggung Jawab Lingkungan (CSR) Perseroan, melalui Entitas anak yakni PT Kota Satu Manajemen dalam melakukan transformasi Limbah Linen menjadi Fashion Berkelanjutan, berkolaborasi dengan entitas anak Perseroan yakni PT Kota Satu Persada dalam menyediakan linen-linen bekas dari Hotel yang sudah tidak terpakai kemudian di kreasikan menggunakan teknik pewarnaan di antaranya teknik Ecoprint, Shibori, Baik Cap, Hand Painting melahirkan produk utama yakni tote bag, sling bag, pouch dan bucket hat.

As a form of implementation of the Company's Environmental Responsibility (CSR) program, through its subsidiary, PT Kota Satu Manajemen, in transforming Linen Waste into Sustainable Fashion, in collaboration with the Company's subsidiary, PT Kota Satu Persada, in providing used linens from hotels that are no longer used and then created using coloring techniques including Ecoprint, Shibori, Baik Cap, Hand Painting techniques to produce the main products, namely tote bag, sling bag, pouch and bucket hat.





JUNI 24 | June

Diadakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) pada tanggal 20 Juni 2024 guna memberikan laporan keuangan yang transparan dan mengungkapkan perkembangan terkini dalam pelaksanaan bisnis perusahaan.

Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) was held on June 20, 2024 to provide transparent financial reports and disclose the latest developments in the company's business operations.

AGUSTUS 24 | August

1. Perseroan mengadakan kegiatan Training Social Media Marketing pada tanggal 14 Agustus 2024 bertempat di Sphere Ballroom-Allsty Hotel Semarang. Kegiatan ini bertujuan untuk meningkatkan keahlian karyawan dalam menggunakan social media sebagai media promosi Perseroan.
2. Untuk meningkatkan employee engagement maka Perseroan mengadakan Kegiatan Karyawan dengan tema "SATUnity in Diversity", pada tanggal 19 Agustus 2024 berlokasi di Taman Nasional Bromo Tengger Semeru. Kegiatan ini bertujuan untuk menumbuhkan rasa antusias karyawan untuk meningkatkan kinerja kepada perusahaan untuk mencapai tujuan keberhasilan.

The Company held a Social Media Marketing Training activity on August 14, 2024 at Sphere Ballroom-Allsty Hotel Semarang. This activity aims to improve employees' skills in using social media as the Company's promotional media.

To increase employee engagement, the Company held an Employee Activity with the theme "SATUnity in Diversity", on



August 19, 2024 located in Bromo Tengger Semeru National Park. This activity aims to foster employee enthusiasm to improve performance to the company to achieve success goals.

IKHTISAR KEUANGAN

Financial Highlights

LAPORAN RUGI LABA	2024	2023	2022	
Pendapatan	26.874	27.991	32.164	Revenues
Beban Pokok Pendapatan	13.977	16.239	20.485	Cost of Revenues
Laba Kotor	12.896	11.753	11.679	Gross Profit
Beban Usaha	14.602	10.623	9.882	Operating Expenses
Laba Usaha	(1.706)	1.129	1.797	Operating Profit
Jumlah (Beban) Penghasilan Lain Lain Bersih	4.906	4.924	9.872	Total Other Income (Charges)-Net
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	(6.612)	(3.794)	(8.075)	Profit (Loss) before Income Tax
Laba (Rugi) Netto Tahun Berjalan Setelah Dampak Penyesuaian Ekuitas Margin Bisnis	(8.285)	(3.872)	(8.191)	Net Income (Loss) for the Year After Equity Merging Business Adjustment
Dampak Penyesuaian Ekuitas Margin Bisnis Dari Laba (Rugi) Neto	0	0	0	Equity Merging Business Adjustment from Net Income (Loss)
Laba (Rugi) Netto Tahun Berjalan Sebelum Dampak Penyesuaian Ekuitas Margin Bisnis	(8.285)	(3.872)	(8.191)	Net Income (Loss) for the Year Before Equity Merging Business Adjustment
Total Penghasilan Komprehensif	11	11	166	Total Other Comprehensive Income
Total Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan Setelah Dampak Penyesuaian Ekuitas Margin Bisnis	(8.275)	(3.861)	(8.025)	Total Comprehensive Income (Loss) for the Year After Equity Merging Business Adjustment
Dampak Penyesuaian Ekuitas Margin Bisnis Dari Laba (Rugi) Komprehensif Neto	0	0	0	Equity Merging Business Adjustment from Comprehensive Income (Loss)
Total Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan Sebelum Dampak Penyesuaian Ekuitas Margin Bisnis	(8.275)	(3.861)	(8.025)	Comprehensive Income (Loss) for the Year Before Equity Merging Business Adjustment
Laba Neto (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	8.200	(3.890)	(8.117)	Net Income (Loss) Attributable to Owners of the Parent Entity
Laba Neto (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada Kepentingan Non Pengendali	85	19	(74)	Net Income (Loss) Attributable to Non-Controlling Interests to Owners of the Parent Entity
Total Laba (Rugi) Komprehensif Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	8.296	(3.861)	(7.950)	Total Comprehensive Income (Loss) Attributable to Owners of the Parent Entity
Total Laba (Rugi) Komprehensif Yang Dapat Diatribusikan Kepada Kepentingan Non Pengendali	(0)	0	(75)	Total Comprehensive Income (Loss) Attributable to Non-Controlling Interests
Laba (Rugi) Per Saham	(5.96)	(3,11)	(6,49)	Earnings Per Share Entity



Posisi Keuangan Konsolidasian	2024	2023	2022	
Jumlah Aset	213.399	230.354	237.976	Total Assets
Jumlah Aset Lancar	124.162	135.205	139.213	Total Current Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	89.237	95.149	98.763	Total Non-Current Assets
Jumlah Liabilitas	164.441	173.100	176.861	Total Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	89.688	84.684	74.033	Total Current Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	74.753	88.416	102.828	Total Non-Current Liabilities
Kepentingan Non-Pengendali	1.706	1.791	1.772	Non-Controlling Interest
Total Ekuitas - Bersih	48.958	57.254	61.115	Total Equity - Net
Total Liabilitas dan Ekuitas - Bersih	213.399	230.354	237.976	Total Liabilities and Equity - Net

Laporan Arus Kas	2024	2023	2022	
Arus kas bersih dari aktivitas operasi	3.700	15.359	10.031	Net cash provided by operating activities
Arus kas bersih untuk aktivitas investasi	(628)	(917)	(292)	Net cash provided by investing activities
Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan	(4.483)	(12.344)	(7.885)	Net cash provided by financing activities
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas	(1.411)	2.097	1.854	Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal	5.975	3.878	2.024	Cash and cash equivalents, beginning
Kas dan setara kas akhir	4.565	5.975	3.878	Kas dan setara kas akhir / equivalents, ending

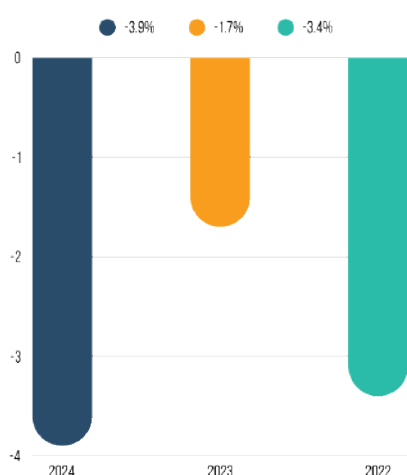
IKHTISAR KEUANGAN

Financial Highlights



Laporan Rasio Keuangan	2024	2023	2022	
Rasio Laba Bersih terhadap Aset	(3.9%)	(1,7%)	(3,4%)	Return on Assets
Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas	(16.9%)	(6,7%)	(13,1%)	Return on Equity
Rasio Marjin Laba Kotor terhadap Pendapatan	48.0%	42,0%	36,3%	Gross Profit Margin
Rasio Marjin Laba Usaha terhadap Pendapatan	(6.3%)	4,0%	5,6%	Operating Profit Margin
Rasio Marjin Laba Bersih terhadap Pendapatan	(30.8%)	(13,8%)	(25,5%)	Net Income Margin
Rasio Pendapatan Komprehensif terhadap Aset	(3.9%)	(1,7%)	(3,4%)	Return on Assets (Comprehensive)
Rasio Pendapatan Komprehensif terhadap Ekuitas	(16.9%)	(6,7%)	(13,1%)	Return on Equity (Comprehensive)
Rasio Marjin Laba Komprehensif terhadap Pendapatan	(30.8%)	(13,8%)	(24,9%)	Comprehensive Income Margin
Rasio Lancar	138.4%	159,7%	188,0%	Current Ratio
Rasio Laba Bersih terhadap Aset	77.1%	75,1%	74,3%	Return on Assets
Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas	335.9%	302,3%	289,4%	Return on Equity

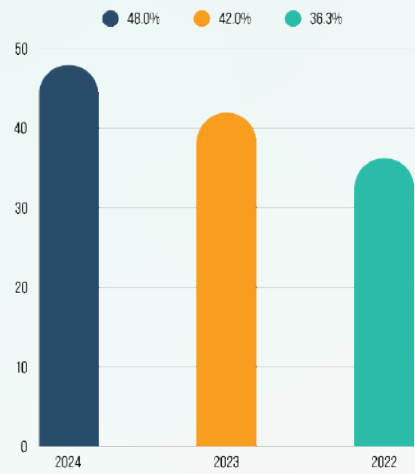
RETURN ON ASSETS



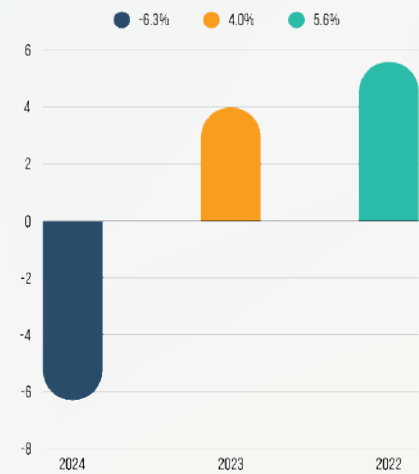
RETURN ON EQUITY



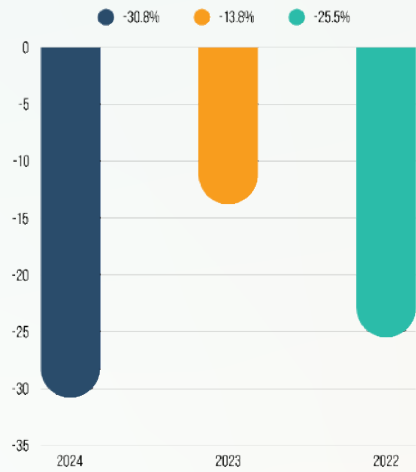
GROSS PROFIT MARGIN



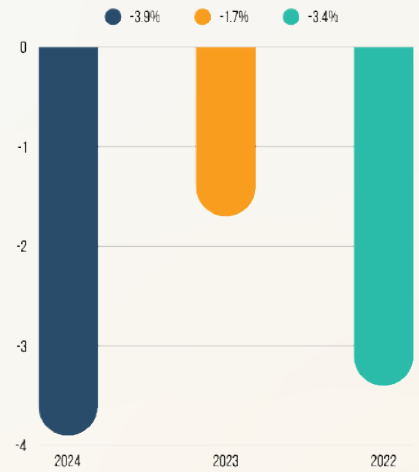
OPERATING PROFIT MARGIN



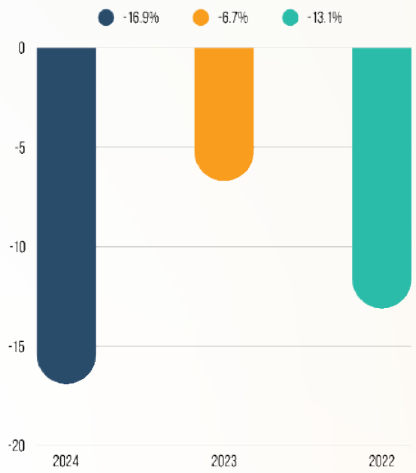
NET INCOME MARGIN



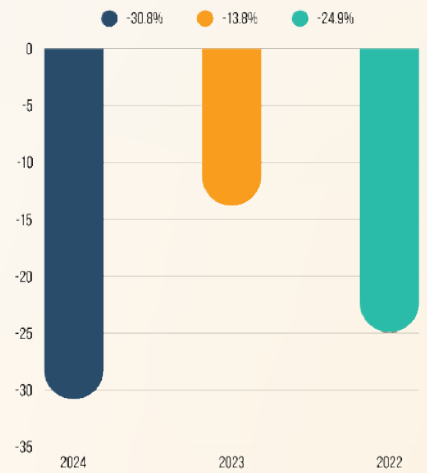
RETURN ON ASSETS (COMPREHENSIVE)

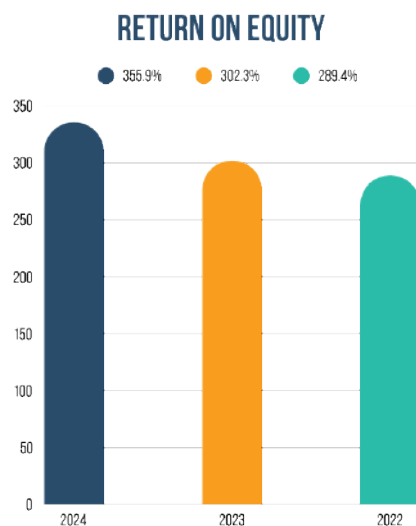
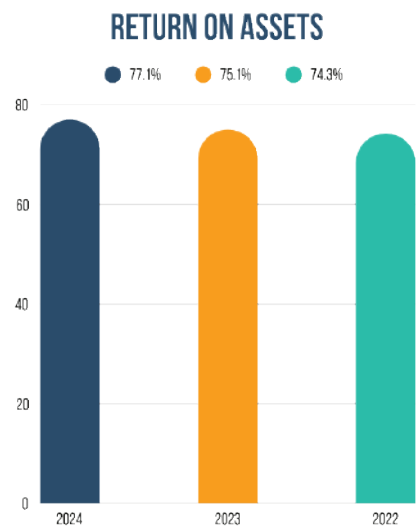
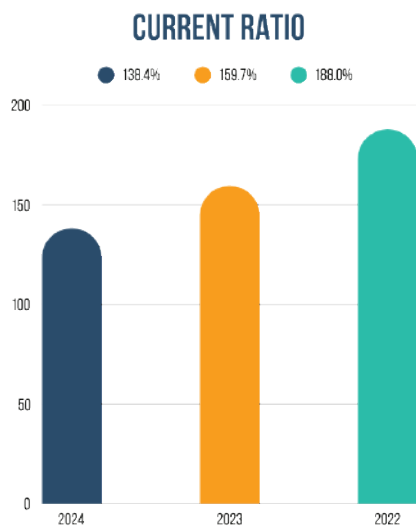


RETURN ON EQUITY (COMPREHENSIVE)



COMPREHENSIVE INCOME MARGIN





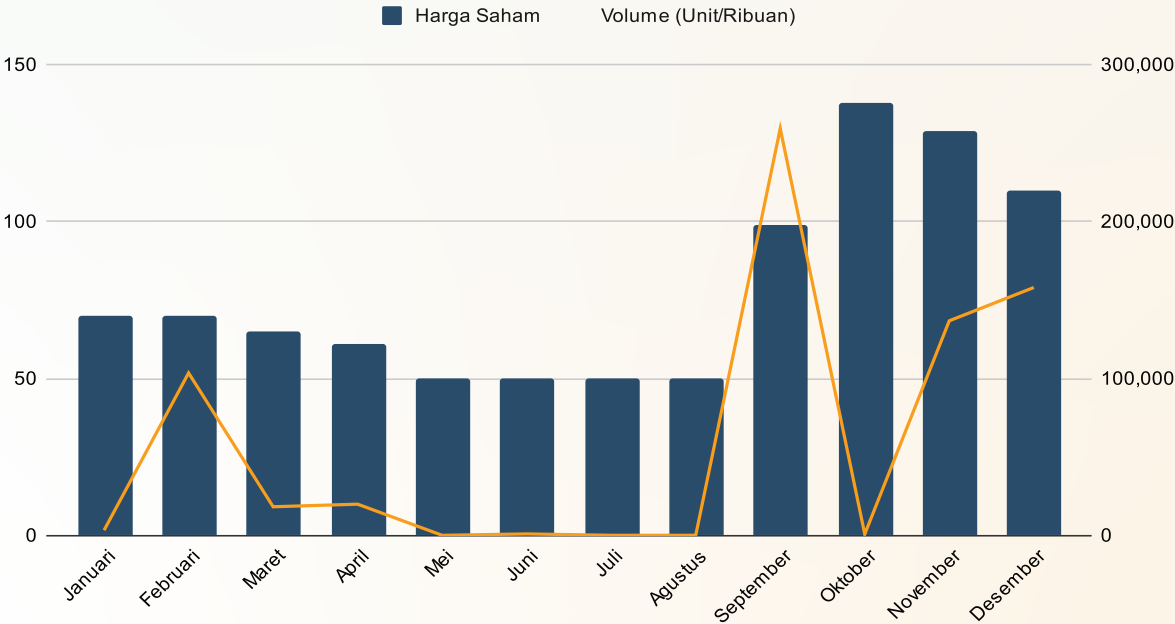
IKHTISAR SAHAM

Stock Highlights

Tabel Kinerja Saham PT Kota Satu Properti, Tbk Tahun 2023
2023 Shares Performance Table PT Kota Satu Properti Tbk

Bulan Months	Triwulan Quarter	HARGA SAHAM / PRICE (Rp)			Kapitalisasi Pasar (Rp Milyar) Market Capitalization (IDR Billions)	Volume (Unit/Ribuan) Volume (Unit/Thousand)	Jumlah Saham Tercatat Number of Shares Listed
		High	Low	Close			
Januari	I	70	66	68	94	3,288	1,375,000,000
Februari		70	61	65	89	103,496	1,375,000,000
Maret		65	60	62	85	18,235	1,375,000,000
April	II	61	50	50	69	19,886	1,375,000,000
Mei		50	50	50	69	37	1,375,000,000
Juni		50	50	50	69	924	1,375,000,000
Juli	III	50	50	50	69	57	1,375,000,000
Agustus		50	50	50	69	57	1,375,000,000
September		99	50	87	120	259,283	1,375,000,000
Oktober	IV	138	80	137	188	786,6	1,375,000,000
November		129	101	105	144	136,747	1,375,000,000
Desember		110	93	100	138	157,963	1,375,000,000
Kurs Akhir		138	50	100		1,486,573	

FLUKTUASI SAHAM DAN VOLUME PERDAGANGAN TAHUN 2023
Share Price Movement and Trading Volume 2023



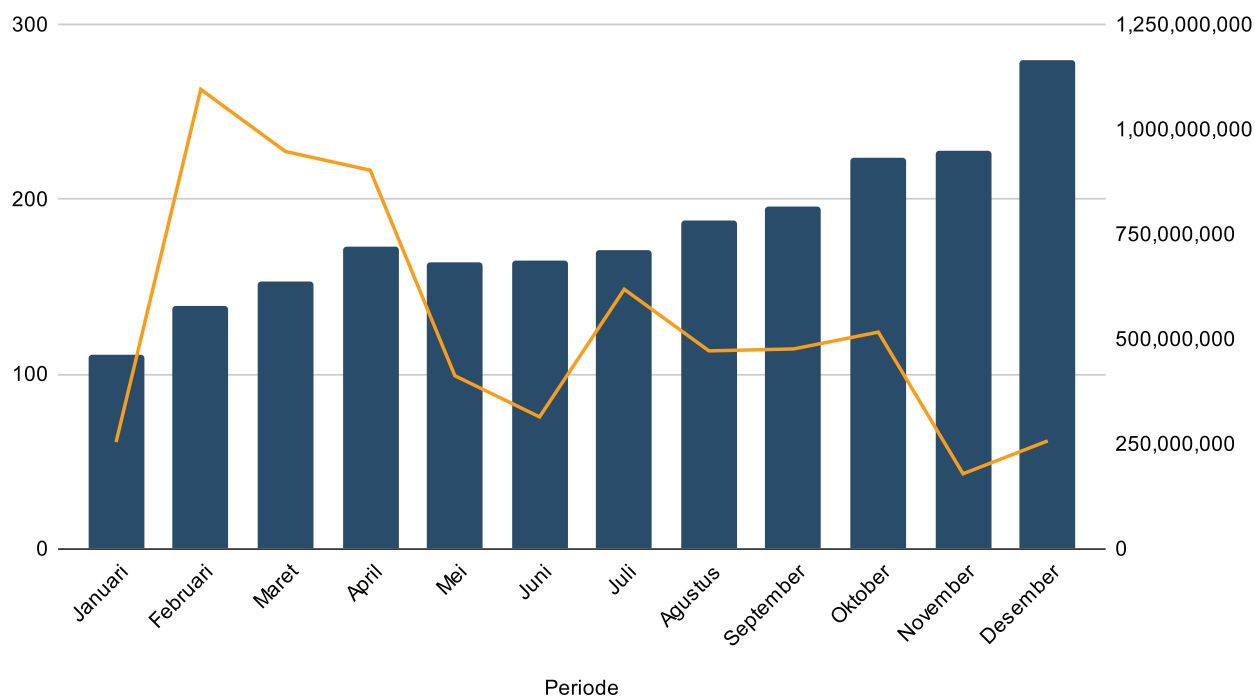
IKHTISAR SAHAM

Stock Highlights

Tabel Kinerja Saham PT Kota Satu Properti, Tbk Tahun 2024
2023 Shares Performance Table PT Kota Satu Properti Tbk

Bulan Months	Triwulan Quarter	HARGA SAHAM / PRICE (Rp)			Kapitalisasi Pasar (Rp Milyar) Market Capitalization (IDR Billions)	Volume (Unit/Ribuan) Volume (Unit/Thousand)	Jumlah Saham Tercatat Number of Shares Listed
		High	Low	Close			
Januari	I	111	99	107	147	254,111	1,375,000,000
Februari		139	106	133	182	1,095,269	1,375,000,000
Maret		153	128	139	191	947,131	1,375,000,000
April	II	173	135	163	224	902,593	1,375,000,000
Mei		164	147	153	210	412,383	1,375,000,000
Juni		165	147	155	213	314,238	1,375,000,000
Juli	III	171	150	156	215	618,563	1,375,000,000
Agustus		188	153	167	230	471,684	1,375,000,000
September		196	163	188	259	476,263	1,375,000,000
Oktober	IV	224	176	212	292	516,394	1,375,000,000
November		228	199	216	297	178,598	1,375,000,000
Desember		280	214	242	333	257,014	1,375,000,000
Kurs Akhir							

FLUKTUASI SAHAM DAN VOLUME PERDAGANGAN TAHUN 2024
Share Price Movement and Trading Volume 2024



IKHTISAR SAHAM

Stock Highlights

INFORMASI MENGENAI AKSI KORPORASI

Selama tahun buku 2024, tidak terdapat aksi korporasi yang dilaksanakan oleh Perseroan yang menyebabkan terjadinya perubahan pada saham SATU, seperti pemecahan saham (stock split), penggabungan saham (reverse stock), dividen saham, saham bonus, perubahan nilai nominal saham, penerbitan efek konversi, serta penambahan atau pengurangan modal.

PENGHAPUSAN PENCATATAN SAHAM/ PENGHENTIAN SEMENTARA PERDAGANGAN SAHAM

Sepanjang tahun 2024, Perseroan tidak menerima sanksi yang berpengaruh pada aktivitas perdagangan saham di Bursa Efek Indonesia, baik berupa penghentian sementara perdagangan saham atau penghapusan pencatatan saham.

CORPORATE ACTIONS

During fiscal year 2024, the Company has not engaged in any corporate action that caused changes in SATU shares such as stock split, reverse stock, stock dividend, bonus shares, and changes in the nominal value of shares, issuance of convertible securities, and capital addition or reduction.

SUSPENSION / DELISTING

Throughout 2024, the Company did not receive any sanctions affecting its share trading activities on the Indonesia Stock Exchange, either in the form of temporary suspension of share trading or delisting of shares.





LAPORAN MANAJEMEN





LAPORAN DEWAN KOMISARIS

The Board of Commissioners Report

ARIEF SUGIYO
Komisaris Utama
Chairman



Pemegang saham dan pemangku kepentingan yang terhormat, salam sejahtera bagi kita semua.

Pertama-tama, mari kita panjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua, sehingga PT Kota Satu Properti Tbk ("Perseroan"), dan Indonesia, dapat melalui tahun 2024 dengan capaian yang baik bagi semua stakeholder (pemangku kepentingan). Bersama ini kami sampaikan Laporan Dewan Komisaris dalam menjalankan fungsi pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi dengan itikad baik, bertanggung jawab, dan penuh kehati-hatian demi pertumbuhan hasil usaha.

Di tahun 2024, Perseroan mampu menghadapi situasi perkembangan bisnis dengan baik pasca dampak pandemi yang belum sepenuhnya pulih sempurna dan tantangan global yang kompleks dan beragam. Dewan Komisaris memastikan bahwa pengelolaan usaha telah dilakukan dengan baik dan sesuai dengan perencanaan. Dewan

Dear shareholders and stakeholders, peace be upon us all.

First of all, let us give praise and gratitude to God Almighty for His mercy and grace to all of us, so that PT Kota Satu Properti Tbk ("the Company"), and Indonesia, can go through 2024 with good achievements for all stakeholders. We hereby submit the Report of the Board of Commissioners in carrying out its supervisory and advisory functions to the Board of Directors in good faith, responsibly, and prudently for the growth of business results.

In 2024, the Company is able to face the situation of business development well after the impact of the pandemic that has not fully recovered and the complex and diverse global challenges. The Board of Commissioners ensures that business management has been carried out properly and in accordance with the plan. The Board of Commissioners has

Komisaris telah melakukan fungsi pengawasan terhadap pengelolaan usaha yang dilakukan oleh Direksi. Kontribusi seluruh insan Perseroan mampu menghadirkan peningkatan terhadap pertumbuhan Perseroan. Selain itu Dewan Komisaris senantiasa selalu menjaga objektivitas dan independensi dalam mengambil peran, serta menjalankan fungsinya berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

A. TINJAUAN EKONOMI DAN INDUSTRI

Secara umum kondisi ekonomi pada tahun 2024 tidak lebih baik dari tahun 2023, namun sektor industri Perseroan mampu mempertahankan kondisi stabil. Dana Moneter Internasional (IMF) memproyeksikan pertumbuhan perekonomian dunia sebesar 3,2% dengan inflasi global sebesar 5,9%. Sedangkan pertumbuhan perekonomian di Kawasan Asia tumbuh sebesar 4,9%, dengan angka inflasi yang lebih stabil. Lebih lanjut, pertumbuhan di negara-negara berkembang di Asia diperkirakan sebesar 4,6%. Perlambatan pemulihan ekonomi global ini disebabkan oleh beberapa faktor:

Pertama, perdagangan dan investasi global yang melambat imbas fragmentasi geopolitik yang meningkat. Saat ini dunia memang berada dalam situasi global yang tidak pasti. Efek perang Ukraina-Rusia masih terasa. Konflik geopolitik di Timur Tengah dan di Laut Cina Selatan juga masih belum usai, bahkan ada kecenderungan kian memanas.

Kedua, Perubahan kepemimpinan politik di banyak negara. Di Tahun 2024, banyak negara melakukan pemilihan umum sehingga muncul pimpinan negara baru, baik di negara maju maupun berkembang. Lebih dari 60 negara melakukan pemilihan umum dan melibatkan empat miliar orang di dunia. Perubahan kepemimpinan ini dipastikan akan menimbulkan perbedaan arah kebijakan. Pemilihan umum juga berlangsung di Indonesia dan menciptakan pergantian pimpinan dari Presiden Joko Widodo ke Presiden Prabowo Subianto.

performed its supervisory function on the business management carried out by the Board of Directors. The contribution of all of the Company's people was able to bring an increase in the Company's growth. In addition, the Board of Commissioners always maintains objectivity and independence in taking a role, and carries out its functions based on the Company's Articles of Association, and applicable laws and regulations.

A. ECONOMIC AND INDUSTRY REVIEW

In general, economic conditions in 2024 were not better than in 2023, but the Company's industrial sector was able to maintain a stable condition. International Monetary Fund (IMF) projected world economic growth of 3.2% with global inflation of 5.9%. Meanwhile, economic growth in the Asian region grows by 4.9%, with a more stable inflation rate. Furthermore, growth in developing Asian countries is estimated at 4.6%. This slowdown in global economic recovery is due to several factors:

First, global trade and investment global trade and investment are slowing down due to increased geopolitical fragmentation. The world is currently in an uncertain global situation. The effects of the Ukraine-Russia war are still being felt. Geopolitical conflicts in the Middle East and in the South China Sea are also still not over, and there is even a tendency for them to escalate.

Second, political leadership changes in many countries. In 2024, many countries will hold general elections and new leaders will emerge, both in developed and developing countries. More than 60 countries hold elections and involve four billion people in the world. This change in leadership will certainly lead to differences in policy direction. General elections also took place in Indonesia and created a change of leadership from President Joko Widodo to President Prabowo Subianto.

Ketiga, proyeksi ekonomi global dan negara-negara besar di dunia yang masih lemah, Tantangan lain yang masih membayangi situasi global adalah kondisi perekonomian global yang belum sepenuhnya pulih dari dampak pandemi Covid-19. Pada 2024, aktivitas ekonomi global cenderung lemah dengan kinerja yang bervariasi antarkawasan. Kinerja ekonomi negara-negara maju masih cukup resilien meski masih lebih rendah dibanding periode sebelum pandemi. Pada kuartal III-2024, ekonomi Amerika Serikat tumbuh 2,7% (y-on-y). Di Eropa, laju ekonomi masih stagnan dan tumbuh di kisaran 0,9% pada kuartal III-2024. Ekonomi Tiongkok menunjukkan tanda-tanda perlambatan. Sementara itu, ekonomi di kawasan ASEAN masih resilien meskipun permintaan global turun.

Di tengah ketidakpastian global tersebut, Indonesia dinilai menjadi satu negara yang masih mampu tumbuh kuat di tahun 2023, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat pertumbuhan ekonomi Indonesia triwulan III-2024 terhadap Triwulan III-2023 tumbuh sebesar 4,95% (y-on-y). Secara spasial, perekonomian Indonesia pada Triwulan III-2023 mengalami peningkatan di seluruh provinsi dan kelompok provinsi di Pulau Jawa menjadi penyumbang utama dengan kontribusi sebesar 56,84% dan pertumbuhan ekonomi sebesar 4,92%.

Pertumbuhan terjadi pada semua lapangan usaha. Lapangan usaha yang mengalami pertumbuhan signifikan diantaranya Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 9,29 %; diikuti oleh Jasa Lainnya sebesar 9,24 %; serta Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial sebesar 9,20%. Sementara itu, Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan terhadap perekonomian Indonesia tumbuh 4,27% Sektor Properti, di tahun 2024 belum sepenuhnya pulih pasca pandemi seiring pulihnya kepercayaan bisnis secara bertahap, iklim investasi di sektor properti diharapkan kian pulih. Subsektor perumahan, pusat data, dan Kawasan industri dinilai masih menjadi unggulan pertumbuhan sektor properti.

Berdasarkan data Kementerian Investasi, selama Semester I

Third, global economic projections and major countries in the world are still weak, Another challenge that still looms over the global situation is the condition of the global economy which has not fully recovered from the impact of the Covid-19 pandemic. In 2024, global economic activity tends to be weak with varying performance between regions. The economic performance of developed countries is still quite resilient even though it is still lower than the period before the pandemic. In the third quarter of 2024, the United States economy grew 2.7% (y-on-y). In Europe, the economic pace remained stagnant and grew at around 0.9% in the third quarter of 2024. China's economy is showing signs of slowing down. Meanwhile, economies in the ASEAN region Indonesia is still resilient despite falling global demand.

In the midst of global uncertainty, Indonesia is considered to be one country that is still able to grow strongly in 2023, the Central Statistics Agency (BPS) noted that Indonesia's economic growth in the third quarter of 2024 against the third quarter of 2023 grew by 4.95% (y-on-y). Spatially, Indonesia's economy in Quarter III-2023 experienced an increase in all provinces and the provincial group in Java Island was the main contributor with a contribution of 56.84% and economic growth of 4.92%.

Growth occurred in all business fields. Business fields that experienced significant growth included the Provision of Accommodation and Drinking Food by 9.29%; followed by Other Services by 9.24%; and Health Services and Social Activities by 9.20%. Meanwhile, the Manufacturing Industry, which has a dominant role in the Indonesian economy, grew 4.27% Property Sector, in 2024 has not fully recovered after the pandemic as business confidence gradually recovers, the investment climate in the property sector is expected to recover. The housing, data center, and industrial estate subsectors are considered to be the mainstays of property sector growth.

Based on data from the Ministry of Investment, during

(Januari-Juni) 2024, sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran merealisasikan investasi sebesar Rp 62,9 triliun. Dari jumlah itu, penanaman modal dalam negeri sebesar Rp 36,6 triliun dan penanaman modal asing Rp 26,3 triliun. Sektor perumahan, Kawasan industri, dan perkantoran menduduki peringkat keempat sektor dengan realisasi terbanyak.

Dalam kondisi tersebut membuat investor properti selektif dalam memilih aset. Ini berkaitan dengan kondisi pasar properti yang belum sepenuhnya pulih. Salah satu pertimbangan utama investor dalam menanamkan modal adalah pertumbuhan ekonomi dan stabilitas politik. Selain itu, potensi imbal hasil dari investasi properti. Semakin besar pasarnya, minat investor untuk berinvestasi semakin tinggi.

B. PENILAIAN TERHADAP KINERJA DIREKSI

Di tahun 2024, Dewan Komisaris menilai bahwa Implementasi strategi yang dilakukan oleh Direksi telah dilakukan dengan baik, dan tepat. Perseroan berhasil menghadapi berbagai tantangan yang kompleks dan beragam di tahun 2024 dengan baik. Sehingga Perseroan tetap tumbuh, dan Dewan Komisaris berharap Perseroan dapat terus meningkatkan kinerja di tahun mendatang.

Setiap tahun, Direksi menetapkan target usaha, anggaran strategi dan kebijakan strategis dalam bentuk agenda Rapat Kerja dan Anggaran Perseroan untuk tahun buku 2024 yang di laksanakan pada bulan November 2023 dengan tema "Fast & Focus". Rapat Kerja dan Anggaran Perseroan atau Bujet disusun secara detil mempertimbangkan analisa faktor eksternal dan internal. Kondisi eksternal meliputi proyeksi pertumbuhan ekonomi, indikator makro ekonomi, kondisi sosial, proyeksi harga bahan baku utama serta kondisi pasar dan persaingan usaha. Sedangkan kondisi internal antara lain mencakup data kinerja historis, kesiapan sumber daya manusia, kapasitas pembangunan, dan data historis penjualan.

Semester I (January-June) 2024, the housing, industrial estate, and office sectors realized investment of IDR 62.9 trillion. Of that amount, domestic investment amounted to Rp 36.6 trillion and foreign investment amounted to Rp 26.5 trillion. The housing, industrial estate, and office sectors are ranked as the four sectors with the most realizations. In these conditions, property investors are selective in choosing assets. This relates to the property market conditions that has not fully recovered. One of the main considerations for investors in investing is economic growth and political stability. In addition, the potential returns from property investment. The bigger the market, the higher the interest of investors to invest.

B. ASSESSMENT PERFORMANCE BOARD OF DIRECTORS

In 2024, the Board of Commissioners assessed that The implementation of the strategy carried out by the Board of Directors has been carried out well, and appropriately. The Company successfully faced various complex and diverse challenges in 2024. As a result, the Company continued to grow, and the Board of Commissioners expects the Company to continue to improve its performance in the coming year.

Every year, the Board of Directors sets business targets, strategic budgets and strategic policies in the form of the agenda of the Company's Work and Budget Meeting or Bujet which was held in November 2023 with the theme "Fast & Focus". The Company's Work Meeting and Budget or Bujet is prepared in detail considering the analysis of external and internal factors. External conditions include projections of economic growth, macroeconomic indicators, social conditions, projections of key raw material prices as well as market conditions and business competition. While internal conditions include historical performance data, human resource readiness, capacity, and historical sales data.

Each Division Head will present the Company's Work Meeting and Budget to the Board of Directors and Board of



Masing-masing Kepala Divisi akan melakukan pemaparan Rapat Kerja dan Anggaran Perseroan kepada Direksi dan Dewan Komisaris di dalam rapat bersama untuk mendapatkan pandangan, rekomendasi serta persetujuan Dewan Komisaris. Berdasarkan Rapat Kerja dan Anggaran Perseroan yang telah disetujui oleh Dewan Komisaris, Direksi dan tim manajemen akan memastikan terlaksananya rencana kerja yang dari masing-masing divisi yang ada di Perseroan sebagai turunan dari sasaran strategis yang bertujuan untuk memenuhi target usaha yang telah ditetapkan.

C. PENGAWASAN DALAM PERUMUSAN DAN IMPLEMENTASI STRATEGI PERSEROAN

Sebagai bentuk pertanggungjawaban kepada regulator dan pemegang saham, Dewan Komisaris telah mengawasi strategi dan keputusan yang diambil oleh Direksi disepanjang tahun 2024.

Dewan Komisaris melaksanakan fungsi pengawasan dan pemberian nasihat dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan, dan Anggaran Dasar. Dalam menjalankan fungsi pengawasan, Dewan Komisaris secara aktif memberikan arahan dan rekomendasi kepada Direksi, antara lain melalui rapat bersama.

Pada tahun 2024, Dewan Komisaris menyelenggarakan 13 kali rapat (evaluasi bulanan), termasuk rapat bersama Direksi. Beberapa agenda yang menjadi pembahasan dan pengkajian antara lain: laporan Direksi mengenai kinerja keuangan tahunan 2023 dan triwulanan 2024; laporan Direksi mengenai kinerja operasional Perseroan dan unit bisnis; rencana, usulan keputusan, dan hal-hal terkait penyelenggaraan RUPS Tahunan tahun buku 2024; rencana kerja tahun 2025 Dewan Komisaris; rencana kerja Direksi termasuk anggaran konsolidasian Perseroan tahun 2025 yang disusun Direksi; penilaian kinerja Dewan Komisaris dan Direksi; dan laporan serta rekomendasi Komite Audit.

Komunikasi antara Dewan Komisaris dan Direksi tidak

Commissioners in a joint meeting to obtain the views, recommendations and approval of the Board of Commissioners. Based on the Company's Work Meeting and Budget that has been approved by the Board of Commissioners, the Board of Directors and management team will ensure the implementation of the work plans of each division in the Company as a derivative of the strategic objectives.

C. SUPERVISION IN THE FORMULATION AND IMPLEMENTATION OF THE COMPANY'S STRATEGY

As a form of accountability to regulators and shareholders, the Board of Commissioners has supervised the strategies and decisions taken by the Board of Directors throughout 2024.

The Board of Commissioners carries out its supervisory and advisory functions based on the laws and regulations, and the Articles of Association. In carrying out its supervisory function, the Board of Commissioners actively provides direction and recommendations to the Board of Directors, among others through joint meetings.

In 2024, the Board of Commissioners held 13 meetings, including joint meetings with the Board of Directors. Several agendas were discussed and reviewed, among others: the Board of Directors' report on the 2023 annual and 2024 quarterly financial performance; the Board of Directors' report on the operational performance of the Company and its business units; plans, proposed resolutions, and matters related to the organization of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024; the Board of Commissioners' 2025 work plan; the Board of Directors' work plan including the Company's 2025 consolidated budget prepared by the Board of Directors; the Board of Commissioners' and Board of Directors' performance appraisals; and the Audit Committee's reports and recommendations.



hanya dilakukan melalui forum rapat berkala, tetapi juga secara informal dengan memanfaatkan media komunikasi elektronik yang tersedia apabila ada hal-hal yang membutuhkan pendapat dan arahan Dewan Komisaris.

Dewan Komisaris akan terus memastikan dan menjalankan peran pengawasan terhadap strategi yang dijalankan sepanjang tahun 2024.

Dewan Komisaris melakukan pengawasan terhadap Anggaran Dasar, tata kelola Perseroan yang Baik (Good Corporate Governance), pedoman kerja, kode etik, dan regulasi lainnya agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dewan Komisaris memastikan pelaksanaan strategis Perseroan tetap berada di jalur yang tepat, dan tanpa mengesampingkan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.

D. PANDANGAN DEWAN KOMISARIS ATAS PROSPEK USAHA 2025

Tahun 2024 menjadi tahun yang penting bagi Indonesia. Siklus politik lima tahunan melalui peristiwa Pemilihan Presiden (Pilpres) & Pemilihan Legislatif (Pileg) pada 14 Februari 2024 dan Pemilihan Kepala Daerah (Pilkada) pada 27 November 2024 dengan puncaknya melalui pergantian kepemimpinan eksekutif dan yudikatif pengelola administratif pemerintahan. Selain membawa perubahan besar pada kepemimpinan nasional, agenda nasional ini juga akan memberikan stimulus positif bagi perekonomian Indonesia, khususnya dengan adanya kenaikan konsumsi Masyarakat dan belanja fiskal yang agresif dalam memenuhi kebutuhan penyelenggaraan Pemilu.

Pengamat properti menyatakan pemerintah tengah menyiapkan insentif untuk menjaga pertumbuhan industri properti saat ini. Bentuk insentif itu sendiri berupa insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) untuk pembelian rumah baru yang diperpanjang hingga tahun 2025. Perseroan tetap melihat masih ada berbagai katalis positif yang bisa mendorong penjualan properti di tahun 2025 dan tahun berikutnya. Selain program

Communication between the Board of Commissioners and the Board of Directors is not only conducted through periodic meeting forums, but also informally by utilizing available electronic communication media if there are matters that require the opinion and direction of the Board of Commissioners.

The Board of Commissioners will continue to ensure and carry out its oversight role on the strategies implemented throughout 2024.

The Board of Commissioners supervises the Company's Articles of Association, Good Corporate Governance, work guidelines, code of ethics, and other regulations in accordance with the laws and regulations. The Board of Commissioners ensures that the Company's strategic implementation remains on the right track, and without disregarding compliance with applicable regulations.

D. BOARD OF COMMISSIONERS' VIEW ON 2025 BUSINESS OUTLOOK

The year 2024 will be an important year for Indonesia. The five-year political cycle through the Presidential Elections (Pilpres) & Legislative Elections (Pileg) on February 14, 2024 and Regional Head Elections (Pilkada) on November 27, 2024 culminated in a change of leadership of the executive and judicial administrative management of the government. In addition to bringing major changes in national leadership, this national agenda will also provide a positive stimulus for the Indonesian economy, especially with the increase in public consumption and aggressive fiscal spending in meeting the needs of organizing elections.

Property observers say the government is preparing incentives to maintain the current growth of the property industry. The incentive itself is in the form of a Government Borne Value Added Tax (PPN DTP) incentive for the purchase of new homes which is extended until 2025. The company still sees various positive catalysts that can boost property sales in 2025 and the following year. In addition to the Government

Pemerintah berupa insentif PPN DTP, dan bunga bank yang menarik, Perseroan juga melakukan beberapa strategi seperti mengadakan program promo yang dapat memberikan banyak kemudahan mulai dari kemudahan cara bayar, biaya-biaya hingga hadiah langsung.

Kami memiliki keyakinan terhadap keberlanjutan usaha Perseroan sehingga dapat mencatatkan capaian yang lebih baik di tahun 2025, dengan mempertimbangkan sejumlah asumsi dan upaya pengoptimalan peluang serta sumber daya yang dimiliki Perseroan. Kami optimis Perseroan dapat mewujudkan visi misinya, sehingga dapat terus menorehkan capaian terbaik dan terus menjadi pilihan nomor satu bagi seluruh pelanggan .

E. PANDANGAN ATAS PENERAPAN TATA KELOLA PERSEROAN

Dewan Komisaris dan Direksi berkomitmen untuk mendorong penerapan tata kelola perseroan yang baik (good corporate governance/GCG) di Perseroan melalui sistem manajemen yang efektif disertai dengan proses pengawasan, evaluasi, dan perbaikan berkelanjutan. Dewan Komisaris terus mengingatkan Direksi agar senantiasa memperkuat GCG dan integritas operasional serta memberikan perhatian terhadap seluruh proses dan aktivitas operasional Perseroan. Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit melaksanakan fungsi pengawasan atas hal-hal yang terkait dengan kualitas informasi keuangan, sistem pengendalian internal, efektivitas pemeriksaan auditor eksternal dan internal, efektivitas pelaksanaan manajemen risiko serta kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Secara berkala, Dewan Komisaris menerima hasil evaluasi atas efektivitas pengendalian internal dan manajemen risiko yang dilakukan oleh Komite Audit bekerja sama dengan Direktorat Audit Internal. Hasil evaluasi dan rekomendasi perbaikan disampaikan kepada Direksi untuk ditindaklanjuti. Berdasarkan telaah Komite Audit, Dewan Komisaris menilai sistem manajemen risiko di Perseroan telah memadai untuk

program in the form of VAT DTP incentives, and attractive bank interest rates, the Company also carries out several strategies such as holding promo programs that can provide many conveniences ranging from ease of payment, fees and direct prizes.

We have confidence in the sustainability of the Company's business so that it can record better achievements in 2025, taking into account a number of assumptions and efforts to optimize opportunities and resources owned by the Company. We are optimistic that the Company can realize its vision and mission, so that it can continue to make the best achievements and continue to be the number one choice for all customers.

E. VIEWS ON THE IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE

The Board of Commissioners and Board of Directors are committed to encouraging the implementation of good corporate governance (GCG) in the Company through an effective management system accompanied by a process of supervision, evaluation and continuous improvement. The Board of Commissioners continues to remind the Board of Directors to continuously strengthen GCG and operational integrity and pay attention to all operational processes and activities of the Company. The Board of Commissioners, assisted by the Audit Committee, performs oversight functions on matters related to the quality of financial information, internal control systems, effectiveness of external and internal auditor examinations, effectiveness of risk management implementation and compliance with applicable laws and regulations.

Periodically, the Board of Commissioners receives evaluation results on the effectiveness of internal control and risk management conducted by the Audit Committee in collaboration with the Internal Audit Directorate. The evaluation results and recommendations for improvement are submitted to the Board of Directors for follow-up. Based on the Audit Committee's review, the Board of Commissioners

mengelola risiko-risiko yang dihadapi dan potensi dampaknya terhadap kinerja Perseroan.

Namun demikian, berbagai perubahan baik dari lingkungan eksternal maupun internal dapat menimbulkan risiko-risiko baru yang tidak ada sebelumnya. Berdasarkan informasi ini, Dewan Komisaris Telah mengingatkan Direksi agar senantiasa siap dan proaktif mengidentifikasi potensi risiko-risiko baru dan merumuskan upaya pengelolaan risiko yang memadai.

F. PERUBAHAN KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS

Hingga 31 Desember 2024, tidak terdapat perubahan komposisi Dewan Komisaris. Dengan demikian, susunan komposisi Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

G. APRESIASI

Dewan Komisaris mengapresiasi kinerja Direksi beserta manajemen untuk terus berupaya meningkatkan kinerja Perseroan. Dewan Komisaris mengucapkan terima kasih kepada seluruh karyawan atas kontribusi dan dedikasinya dalam memberikan kinerja terbaik. Dewan Komisaris juga mengucapkan terima kasih atas dukungan dari para pemegang saham, mitra bisnis, dan pemangku kepentingan lainnya.

Kami berharap para pemangku kepentingan dapat terus memberikan dukungan dan kontribusi kepada Perseroan. Dewan Komisaris berharap, Perseroan dapat terus bertumbuh dengan kinerja terbaik, terus memberikan nilai kebermanfaatan kepada para pemangku kepentingan, dan menjaga keberlanjutan operasional usaha di masa mendatang.

assesses that the risk management system in the Company is adequate to manage the risks faced and their potential impact on the Company's performance.

However, changes in both the external and internal environment may lead to new risks that did not exist before. Based on this information, the Board of Commissioners has reminded the Board of Directors to always be ready and proactive in identifying potential new risks and formulating adequate risk management efforts.

F. CHANGES IN THE COMPOSITION OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

Until December 31, 2024, there were no changes in the composition of the Board of Commissioners. Thus, the composition of the Company's Board of Commissioners is as follows:

G. APPRECIATION

The Board of Commissioners appreciates the performance of the Board of Directors and management to continue to improve the Company's performance. The Board of Commissioners would like to thank all employees for their contribution and dedication in providing the best performance. The Board of Commissioners would also like to thank the shareholders, business partners and other stakeholders for their support.

We hope that all stakeholders will continue to provide support and contributions to the Company. The Board of Commissioners hopes that the Company can continue to grow with the best performance, continue to provide useful value to stakeholders, and maintain the sustainability of business operations in the future.

LAPORAN DEWAN KOMISARIS

The Board of Commissioners Report

ARIEF SUGIYO

Komisaris Utama
Chairman

IBNU DODY PRAYITNO

Komisaris Independen
Independent Commissioner



LAPORAN DIREKSI

The Board of Directors Report

MOMOG IRNAWAN Direktur Utama *Managing Director*



Para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang Terhormat, Puji syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, karena atas rahmat dan karunia-Nya, PT Kota Satu Properti Tbk ("Perseroan") dapat melalui tahun 2024 dengan pertumbuhan kinerja yang solid. Di tengah industri properti dan kondisi perekonomian yang masih tinggi akan ketidakpastian serta dinamika perekonomian global, Perseroan tetap berkomitmen untuk menyelesaikan pengembangan proyek-proyek unggulan yang akan menjadi pendorong pertumbuhan Perseroan di masa depan.

Mewakili Direksi dan seluruh insan Kota Satu, perkenankanlah saya melaporkan ringkasan kinerja Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2024. Pencapaian kinerja operasional dan bisnis yang positif di tahun 2024 memperlihatkan komitmen Perusahaan untuk dapat menumbuhkembangkan bisnisnya dan terus memberikan nilai tambah bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan.

Dear Shareholders and Stakeholders, Praise be to God Almighty, because by His grace and mercy, PT Kota Satu Properti Tbk ("the Company") can go through 2024 with solid performance growth. In the midst of the property industry and economic conditions that are still high in uncertainty and the dynamics of the global economy, the Company remains committed to completing the development of superior projects that will drive the Company's growth in the future.

On behalf of the Board of Directors and all Kota Satu employees, allow me to report a summary of the Company's performance for the financial year ended December 31, 2024. The achievement of positive operational and business performance in 2024 demonstrates the Company's commitment to grow its business and continue to provide added value to shareholders and stakeholders.

TINJAUAN EKONOMI DAN INDUSTRI



Perubahan lanskap ekonomi global terus terjadi dan semakin cepat perbaikan pasca pandemi, dipengaruhi oleh perkembangan teknologi, dinamika geopolitik, dan transisi menuju ekonomi berkelanjutan. Digitalisasi mempercepat transformasi di berbagai sektor, menciptakan peluang baru namun berpotensi memperlebar kesenjangan dalam akses. Sementara itu, ketegangan geopolitik mendorong diversifikasi rantai pasok. Di sisi lain, perubahan iklim mendorong investasi besar dalam energi hijau sekaligus menuntut implementasi kebijakan yang lebih cepat untuk dapat mengikuti masifnya perubahan global. Dalam konteks ini, fleksibilitas dan inovasi menjadi kunci untuk bertahan dan berkembang di tengah ketidakpastian global.

Berdasarkan Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan harga properti residensial di pasar primer pada triwulan III 2024 mengalami perlambatan. Perlambatan tecermin dari pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan III 2024 sebesar 1,46% (yoy). Angka ini lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan II 2024 sebesar 1,76% (yoy)

Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang terbatas tersebut disebabkan oleh perlambatan harga seluruh tipe rumah. Secara triwulanan, harga properti residensial primer pada triwulan III 2024 juga melanjutkan perlambatan, yakni dari 0,35% (qtq), pada triwulan sebelumnya menjadi 0,27% (qtq)

Penjualan Properti Residensial di pasar primer pada Triwulan III 2024 secara tahunan menunjukkan penurunan. Pada Triwulan III 2024, penjualan properti residensial berkontraksi 7,14% (yoy), setelah pada bulan sebelumnya tumbuh 7,30% (yoy). Penurunan penjualan properti pada triwulan III 2024 terjadi pada tipe rumah kecil dan menengah masing-masing berkontraksi 10,05% (yoy) dan 8,80% (yoy). Sementara tipe rumah besar masih tumbuh, namun melambat dari 27,41% (yoy) menjadi 6,83% (yoy). Secara triwulanan, penjualan rumah juga mengalami kontraksi. Penjualan rumah primer pada triwulan III 2024 berkontraksi 7,62% (qtq), melanjutkan kontraksi triwulan sebelumnya yang sebesar 12,80% (qtq).

A. ECONOMIC AND INDUSTRY OUTLOOK

The global economic landscape continues to change and is accelerating post-pandemic recovery, influenced by technological developments, geopolitical dynamics, and the transition to a sustainable economy. Digitalization is accelerating transformation across sectors, creating new opportunities but potentially widening gaps in access. Meanwhile, geopolitical tensions are driving supply chain diversification. On the other hand, climate change is driving major investments in green energy while demanding faster policy implementation to keep up with the massive global changes. In this context, flexibility and innovation are key to surviving and thriving amid global uncertainty.

Based on the results of the Survey of Residential Property Prices (SHPR) of Bank Indonesia, it indicates that residential property prices in the primary market in the third quarter of 2024 experienced a slowdown. The slowdown was reflected in the growth of the Residential Property Price Index (IHPR) in the third quarter of 2024 of 1.46% (yoy). This figure was lower than the growth in the second quarter of 2024 of 1.76% (yoy).

The limited growth of the Residential Property Price Index (IHPR) was due to a slowdown in prices of all types of houses. On a quarterly basis, primary residential property prices in the third quarter of 2024 also continued to slow down, from 0.35% (qtq), in the previous quarter to 0.27% (qtq).

Residential Property Sales in the primary market in Q3 2024 on an annualized basis showed a decline. In Q3 2024, residential property sales contracted 7.14% (yoy), after growing 7.30% (yoy) in the previous month. The decline in property sales in the third quarter of 2024 occurred in small and medium house types, contracting by 10.05% (yoy) and 8.80% (yoy) respectively. Meanwhile, large house types still grew, but slowed from 27.41% (yoy) to 6.83% (yoy). On a quarterly basis, housing sales also contracted. Primary housing sales in the third quarter of 2024 contracted by 7.62% (qtq), continuing the previous quarter's contraction of 12.80% (qtq). The contraction in house sales during the third quarter of 2024 occurred in all types of





Kontraksi penjualan rumah selama triwulan III 2024 terjadi pada semua tipe rumah. Berdasarkan informasi dari responden, sejumlah faktor yang menghambat pengembangan dan penjualan properti residensial primer, adalah:

1. Kenaikan harga bangunan (38,98%);
2. Masalah perizinan (27,33%);
3. Suku bunga KPR (21,43%);
4. Proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (18,53%);
5. Perpajakan (15,61%)

Kemudian pada Sektor Pariwisata di tahun 2024 masih menjadi salah satu andalan dalam menggenjot pertumbuhan ekonomi nasional. Sejak 10 tahun terakhir, pariwisata maupun ekonomi kreatif dikembangkan begitu rupa sebagai alternatif pemasukan negara dan meningkatkan daya saing Indonesia di tingkat global. Badan Pusat Statistik (BPS) dalam laporan terbarunya mencatat, pada November 2024 jumlah kunjungan wisatawan mancanegara mencapai 1,09 juta kunjungan. Jika ditotal sepanjang Januari hingga November 2024, jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Indonesia mencapai 12,66 juta kunjungan atau naik 20,17 persen dibanding periode yang sama pada 2023. Pertumbuhan ini tercatat sebagai yang tertinggi dalam periode lima tahun terakhir. Jumlah kunjungan sementara wisatawan mancanegara pada 2024 ini juga telah melampaui capaian di tahun 2023 di mana tahun lalu total jumlah kunjungan wisman sebesar 11,68 juta kunjungan.

STRATEGI DAN KEBIJAKAN STRATEGIS

Sejalan dengan tantangan yang dihadapi oleh industri di dalam negeri, Perseroan juga dihadapkan pada berbagai tantangan, baik yang berasal dari internal maupun eksternal. Tantangan yang tetap signifikan pengaruhnya adalah ketergantungan dunia usaha pada kondisi keamanan sosial dan politik, penurunan daya beli masyarakat, dan adaptasi terhadap perubahan perilaku konsumen yang dipengaruhi oleh informasi dan teknologi digital. Selain itu, kondisi pasca pandemi telah menciptakan tren baru dalam sektor

houses. Based on information from respondents, a number of factors hindering the development and sale of primary residential properties are:

1. Increase in building prices (38.98%);
2. Licensing issues (27.33%);
3. Mortgage interest rates (21.43%);
4. High proportion of down payment in mortgage application (18.53%);
5. Taxation (15.61%)

Then in the Tourism Sector in 2024 it is still one of the mainstays in

boost national economic growth. Since the last 10 years, tourism and the creative economy have been developed in such a way as an alternative to state income and increasing Indonesia's competitiveness at the global level. The Central Bureau of Statistics (BPS) in its latest report noted that in November 2024 the number of foreign tourist visits reached 1.09 million visits. In total from January to November 2024, the number of foreign tourist visits to Indonesia reached 12.66 million visits, an increase of 20.17 percent compared to the same period in 2023. This growth was recorded as the highest in the last five years. The number of temporary foreign tourist visits in 2024 has also exceeded the achievements in 2023 where last year the total number of foreign tourist visits amounted to 11.68 million visits.

STRATEGIC STRATEGIES AND POLICIES

In line with the challenges faced by the domestic industry, the Company is also faced with various challenges, both internal and external. Challenges that remain significant in influence are the dependence of the business world on social and political security conditions, the decline in people's purchasing power, and adaptation to changes in consumer behavior influenced by information and digital technology. In addition, post-pandemic conditions have created new trends in the tourism sector, including increased interest in adventure and outdoor destinations that are perceived to be safer and healthier as well as traditional offerings. To overcome these challenges, the Company has designed a comprehensive strategy. The Compa-



pariwisata, termasuk peningkatan minat terhadap destinasi petualangan dan alam terbuka yang dipandang lebih aman dan sehat serta sajian tradisional. Untuk mengatasi tantangan tersebut, Perseroan merancang strategi yang komprehensif. Perseroan juga senantiasa merumuskan kebijakan strategis yang berfokus pada peningkatan kinerja operasional dan keuangan.

Dalam menghadapi kondisi bisnis yang penuh tantangan namun juga menghadirkan peluang yang menjanjikan, Direksi bersama dengan Dewan Komisaris merumuskan strategi bisnis yang agresif dan tepat serta memaksimalkan potensi untuk menjadi landasan pacu meraih capaian yang maksimal di tahun mendatang. Perseroan juga senantiasa merumuskan kebijakan strategis yang berfokus pada peningkatan kinerja operasional dan keuangan. Perseroan menyusun strategi yang berkelanjutan dimana strategi Perseroan terus diperbaiki dan diadaptasi untuk mencapai keberlanjutan dalam pencapaian tujuan perusahaan. Pada tahun 2022 Perseroan fokus membawa spirit “Level Up” yang menjadi langkah awal memaksimalkan potensi untuk menjadi landasan pacu meraih capaian yang maksimal di tahun-tahun yang akan datang.

Pada tahun 2024, Perseroan menambahkan fokus baru yang menekankan pada pengelolaan kompetensi melalui strategy “Fast & Focus”. Kami menyadari bahwa dalam lingkungan bisnis yang kompetitif, penting untuk selalu waspada terhadap perubahan dalam keahlian dan teknologi.

Oleh karena itu, kami berkomitmen untuk terus meningkatkan kompetensi melalui pelatihan dan pengembangan, serta dengan tetap memantau perkembangan dalam industri dan memastikan bahwa perusahaan tidak hanya memiliki keterampilan yang diperlukan, tetapi juga menerapkan keterampilan tersebut dengan cermat dan efektif. Kami menerapkan strategi meningkatkan keunggulan kompetitif perusahaan dengan mengimplementasikan manajemen risiko yang efektif dalam mengidentifikasi risiko, mengembangkan strategi untuk mengurangi risiko, dan mengintegrasikan pendekatan manajemen risiko ke dalam setiap aspek operasional

ny also continues to formulate strategic policies that focus on improving operational and financial performance.

In the face of challenging business conditions that also present promising opportunities, the Board of Directors together with the Board of Commissioners formulated a business strategy aggressive and appropriate and maximize the potential to become a runway to achieve maximum achievements in the coming year. The Company also continues to formulate strategic policies that focus on improving operational and financial performance. The Company formulates a sustainable strategy where the Company's strategy continues to be improved and adapted to achieve sustainability in achieving company goals. In 2022, the Company focuses on bringing the spirit of “Level Up” which is the first step in maximizing potential to become a runway for maximum achievement in the years to come.

In 2024, the Company added a new focus that emphasizes competency management through the “Fast & Focus” strategy. We realize that in a competitive business environment, it is important to always be aware of changes in expertise and technology.

Therefore, we are committed to continuously improving competencies through training and development, as well as by keeping abreast of developments in the industry and ensuring that the company not only has the necessary skills, but also applies those skills carefully and effectively. We implement a strategy of enhancing the company's competitive advantage by implementing effective risk management in identifying risks, developing strategies to mitigate risks, and integrating risk management approaches into every aspect of the company's operations so as to successfully reduce the impact of risks and improve the Company's performance. The Company highlights the importance of having competent and skilled personnel, as well as the need to properly manage and optimize human resources. This reflects the Company's awareness of the importance of compatibility in carrying out company operations, both in terms of technical competence and corporate values, as well as the importance of transparency, accountabili-





perusahaan sehingga berhasil mengurangi dampak risiko dan meningkatkan kinerja Perseroan. Perseroan menyoroti pentingnya memiliki personil yang kompeten dan terampil, serta kebutuhan untuk mengelola dan mengoptimalkan sumber daya manusia dengan baik. Hal ini mencerminkan kesadaran Perseroan akan pentingnya kesesuaian dalam menjalankan operasi perusahaan, baik dari segi kompetensi teknis maupun nilai-nilai perusahaan. serta pentingnya transparansi, akuntabilitas, dan integritas dalam semua aspek operasional Perusahaan guna mendapatkan keunggulan kompetitif, dilakukan peningkatan produktivitas dan efisiensi di seluruh lini operasional. Direksi memprioritaskan menjaga kualitas produk dan layanan, dan mendorong inovasi, dan memperluas jangkauan pasar melalui beragam saluran untuk meningkatkan pangsa pasar dan produktivitas pelanggan.

Perseroan mengevaluasi strategic house secara menyeluruh untuk mendorong Tata Kelola Perusahaan yang sesuai dengan prinsip GCG (Good Corporate Governance) dan pengelolaan kinerja sumber daya manusia yang didukung dengan pengembangan sistem dan teknologi. Perseroan meyakini strategi ini dapat mengantarkan Perseroan untuk selalu siap menghadapi berbagai tantangan. Dalam hal strategi bisnis di tahun 2024, Perseroan berupaya mengoptimalkan stimulus dari kebijakan yang ditetapkan Pemerintah. Perseroan berfokus pada bisnis segmen properti dan hotel.

Penerapan strategi Perseroan antara lain :

Media social expansion

- Ads strategy improvement
- Media attraction exhibition
- Media promotion strategy
- Customer Focus campaign
- Brand ambassador collaboration
- Evaluation improvement
- Marketing strategy refocusing

Pada lini bisnis properti, produk kami mengedepankan konsep perumahan home resort yang mengusung green living sebagai respon atas perubahan semakin sadar pentingnya memiliki rumah dengan prioritas kenyamanan

ty, and integrity in all aspects of the Company's operations in order to gain a competitive advantage, productivity and efficiency improvements are made in all operational lines. The Board of Directors prioritizes maintaining product and service quality, and encouraging innovation, and expanding market reach through diverse channels to increase market share and customer productivity.

The Company evaluates the strategic house as a whole to encourage Corporate Governance in accordance with the principles of GCG (Good Corporate Governance) and human resource performance management supported by system and technology development. The Company believes that this strategy can lead the Company to always be ready to face various challenges. In terms of business strategy in 2024, the Company seeks to optimize the stimulus from policies set by the Government. The Company focuses on the property and hotel business segments.

The implementation of the Company's strategy includes:

- Social media expansion
- Ads strategy improvement
- Media attraction exhibition
- Media promotion strategy
- Customer focus campaign
- Brand ambassador collaboration
- Evaluation improvement
- Marketing strategy refocusing

In the property business line, our products prioritize the concept of home resort housing that carries green living as a response to the changing awareness of the importance of owning a home with the priority of comfort and the surrounding environment that supports the quality and health of life. The implementation includes environmentally friendly features such as large windows, high ceilings, and cross ventilation systems that can reduce the use of lights during the day and air conditioning. The Company is also intensifying marketing and sales activities through digital technology platforms, among others utilizing CRM (Customer Relation Management) platform that integrates the website and social media and cooperates with broker agents to reach a wider target market.





dan lingkungan sekitar yang mendukung kualitas dan kesehatan hidup. Penerapannya antara lain dengan fitur ramah lingkungan seperti jendela berukuran besar, ceiling yang tinggi, dan sistem ventilasi silang yang dapat mengurangi penggunaan lampu pada siang hari dan penyejuk ruangan. Perseroan juga mengintensifkan aktivitas pemasaran dan penjualan melalui platform teknologi digital antara lain memanfaatkan platform CRM (Customer Relation Management) yang mengintegrasikan website dan media sosial serta menggandeng agen broker guna menjangkau target market yang lebih luas.

Perseroan menerapkan Customer Service Focus sebagai salah satu strategi untuk meningkatkan kepuasan pelanggan. Selain mengoptimalkan fasilitas andalan pada unit usaha properti yaitu Amaya Care yang sangat mempermudah penghuni dalam aktivitas sehari-hari, Perseroan juga menyediakan fasilitas Amaya Lifestyle yang memberikan jasa perbaikan, jasa renovasi dan jasa design interior dan eksterior.

Strategi lain adalah melakukan beberapa inovasi seperti program sales transformation dan menyediakan opsi facade baru untuk rumah ready stock guna memberikan pilihan yang lebih variatif, dan juga konsep penjualan unit rumah lengkap bersama perabotan dimana pembeli mendapatkan unit properti yang sudah dilengkapi dengan perabotan dan dekorasi interior sehingga memudahkan konsumen untuk segera menempati rumah tersebut tanpa harus memikirkan perabotan tambahan. Program strategis lainnya, Perseroan juga memperluas kerjasama strategis dengan berbagai pihak dalam mendapatkan proyek maupun pengerjaan proyek bersama.

Pada lini bisnis perhotelan, untuk memaksimalkan pengalaman dan kepuasan pelanggan, beberapa inisiatif strategis yang dilakukan adalah menyediakan guest comment dengan system QR code agar tamu lebih mudah dalam menyampaikan masukan atas pelayanan hotel. Selain itu prosedur departure comment juga dilakukan saat tamu melakukan check out. Hal ini dilakukan guna mendapatkan masukan dari tamu agar hotel dapat selalu memperbaiki

The Company implements Customer Service Focus as one of the strategies to increase customer satisfaction. In addition to optimizing the flagship facility in the property business unit, Amaya Care, which greatly facilitates residents in their daily activities, the Company also provides Amaya Lifestyle facilities that provide repair services, renovation services and interior and exterior design services.

Another strategy is to make several innovations such as the sales transformation program and provide new facade options for ready stock houses to provide more varied choices, as well as the concept of selling complete housing units with furniture where buyers get property units that are already equipped with furniture and interior decoration, making it easier for consumers to immediately occupy the house without having to think about additional furniture. Another strategic program, the Company also expanded strategic cooperation with various parties in obtaining projects and joint project work.

In the hospitality business line, to maximize customer experience and satisfaction, some of the strategic initiatives undertaken are providing guest comments with a QR code system to make it easier for guests to provide feedback on hotel services. In addition, the departure comment procedure is also carried out when guests check out. This is done to get feedback from guests so that the hotel can always improve its service quality. In addition to continuously carrying out maintenance and repairs to room and building facilities including supporting installations for smooth operations as well as safety and comfort. guests, the hotel serves an experience breakfast with a local authentic menu, where guests can enjoy traditional specialties and also create a City Tour program in collaboration with tour guide vendors, as an additional attraction for hotel guests who provide opportunities to explore tourism during their stay at the hotel.





kualitas pelayanannya. Selain secara kontinyu melakukan perawatan dan perbaikan pada fasilitas kamar dan gedung termasuk instalasi penunjang guna kelancaran operasional serta keamanan dan kenyamanan

tamu, hotel menyajikan experience breakfast dengan local authentic menu, dimana tamu dapat menikmati makanan khas tradisional dan juga membuat program City Tour bekerjasama dengan vendor tour guide, sebagai daya tarik tambahan bagi tamu hotel yang memberikan kesempatan untuk mengeksplor wisata selama mereka menginap di hotel.

PERANAN DIREKSI PADA PERUMUSAN DAN IMPLEMENTASI STRATEGI

Perseroan meyakini bahwa Investasi dalam properti merupakan investasi dalam kehidupan. Oleh sebab itu, Perseroan terus mengembangkan produk yang mengedepankan kualitas, keamanan, kenyamanan dan dapat bertahan secara berkelanjutan. Perubahan yang terjadi di masyarakat juga terus diamati dan diolah Perseroan agar kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi dengan baik. Untuk terus mengembangkan produk dan menjawab kebutuhan masyarakat, Perseroan melalui rapat Direksi melakukan penyusunan dan perumusan strategi dan kebijakan Perseroan dengan beradaptasi pada kondisi usaha terkini dan yang akan datang serta menganalisa bisnis dan permintaan masyarakat. Pemantauan dan evaluasi atas rangkaian proses penerapan strategi juga dilakukan melalui rapat internal. Direksi menelaah dan menilai efektivitas strategi yang telah dijalankan, serta mengambil langkah-langkah korektif dan lanjutan jika diperlukan. Proses ini merupakan upaya Direksi dalam mengimplementasikan prinsip prudence (kehati-hatian) atas segala kebijakan dan pengambilan keputusan. Perseroan juga terus memperkaya sumber daya manusia dengan memperbanyak pelatihan khusus dan edukasi yang dapat mempersiapkan Perseroan untuk menghadapi lingkungan bisnis yang semakin dinamis. Strategi ini akan terus dikembangkan agar Perseroan dapat senantiasa memenuhi kebutuhan konsumen.

ROLE OF THE BOARD OF DIRECTORS IN STRATEGY FORMULATION AND IMPLEMENTATION

The Company believes that investment in property is an investment in life. Therefore, the Company continues to develop products that prioritize quality, safety, comfort and are sustainable. Changes that occur in society are also continuously observed and processed by the Company so that the needs of the community can be met properly. To continue developing products and responding to the needs of the community, the Company through the Board of Directors meeting prepares and formulates the Company's strategies and policies by adapting to current and future business conditions and analyzing business and public demand. Monitoring and evaluation of the strategy implementation process is also conducted through internal meetings. The Board of Directors reviews and assesses the effectiveness of the strategies that have been implemented, and takes corrective and further steps if necessary. This process is an effort by the Board of Directors to implement the principle of prudence in all policies and decision-making. The Company also continues to enrich its human resources by increasing specialized training and education that can prepare the Company to face an increasingly dynamic business environment. This strategy will continue to be developed so that the Company can always meet the needs of consumers.

PROCESS UNDERTAKEN BY THE BOARD OF DIRECTORS TO ENSURE STRATEGY IMPLEMENTATION

In order to ensure that the Company's strategy can run according to plan, every year the Company prepares a work program in the Work Plan.

However, the Company's targets in the work plan also consider the aspirations of the shareholders. The preparation of the work program is carried out by all business lines of the Company while taking into account the target achievement of operational, financial, development and human resources targets. All work programs will be selected based on benefits and costs and need to be approved by the Board of Directors. To monitor all strategy implementation, the Board of Directors also conducts regular monitoring to evaluate the Company's performance

PROSES YANG DILAKUKAN DIREKSI UNTUK MEMASTIKAN IMPLEMENTASI STRATEGI

Dalam rangka memastikan bahwa strategi Perseroan dapat berjalan sesuai rencana, setiap tahunnya Perseroan menyusun program kerja pada Rencana Kerja.

Namun demikian, target Perseroan pada rencana kerja juga mempertimbangkan aspirasi dari para pemegang saham. Penyusunan program kerja dilakukan oleh seluruh lini bisnis usaha Perseroan dengan tetap memperhatikan target pencapaian sasaran operasional, keuangan, pengembangan dan sumber daya manusia. Seluruh program kerja tersebut akan diseleksi berdasarkan dari manfaat dan biaya serta perlu mendapatkan persetujuan Direksi. Untuk memantau seluruh pelaksanaan implementasi strategi, Direksi juga melakukan monitoring secara berkala untuk mengevaluasi pencapaian kinerja Perseroan dari sisi nilai ekonomi dan sosial, kepemimpinan, teknologi, peningkatan investasi, inovasi model bisnis dan pengembangan talenta.

Direksi memiliki tugas yaitu melakukan pemantauan dan mengevaluasi atas progress implementasi penerapan strategi melalui rapat internal pada setiap bulannya. Dalam rapat tersebut, Direksi akan menelaah dan menilai efektivitas strategi yang sudah dijalankan serta melakukan koreksi apabila terdapat proses yang belum efektif dan lanjutan poses apabila sudah tepat. Upaya ini sebagai tindakan Direksi dalam mengimplementasikan sikap kehati-hatian atas segala keputusan dan tindakan yang dilakukan.

KINERJA PERSEROAN 2024

Ditengah berbagai tantangan yang dihadapi sepanjang tahun 2024, Perseroan masih dapat membukukan kinerja yang positif. Kinerja positif tersebut tercermin dengan konsistensinya pendapatan dari unit bisnis Hotel, ditandai dengan kenaikan 8% dari tahun 2023 yaitu sebesar Rp17.814.222.780, dan mencatatkan EAT (Earning After Tax) sebesar Rp. 6.151.729.643 yaitu kenaikan 3% dari tahun 2023.

Nilai Aset tercatat Rp213.399.356.796 per saldo buku 31

achievements in terms of economic and social value, leadership, technology, investment improvement, business model innovation and talent development.

The Board of Directors is tasked with monitoring and evaluating the progress of strategy implementation through monthly internal meetings. In these meetings, the Board of Directors will review and assess the effectiveness of the strategies that have been implemented and make corrections if there are processes that are not effective and continue the process if it is appropriate. This effort is an action of the Board of Directors in implementing a prudent attitude towards all decisions and actions taken.

COMPANY PERFORMANCE 2024

Amidst the various challenges faced throughout 2024, the Company was still able to record a positive performance. This positive performance is reflected in the consistency of revenue from the Hotel business unit, marked by an 8% increase from 2023, which amounted to Rp17,814,222,780, and recorded an EAT (Earning After Tax) of Rp. 6,151,729,643, which is a 3% increase from 2023.

The value of assets was recorded at Rp213,399,356,796 as of the book balance on December 31, 2024, where a decrease in liabilities was also recorded, especially the Company's debt for the consequences of PKPU of Rp14,334,991,389 plus an important note in 2024 the company can complete well and on time debt to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, PT BPR Rudo Indobank and PT BPR Mandiri Artha Abadi, so that the balance of bank debt (PKPU) became Rp. 73,666,875,442 decreased by 16.3%.

CHALLENGES FACED

Although the national economy is experiencing positive growth, the Company cannot avoid various obstacles that require policies and strategies to overcome them.

Throughout 2024, business challenges motivated by the uncertainty of global economic conditions, including spikes in inflation, low consumption levels, and uncertain economic



desember 2024, dimana dicatatkan juga penurunan liabilitas, khususnya hutang Perseroan atas konsekuensi PKPU Rp14.334.991.389 ditambah menjadi catatan penting pada tahun 2024 perseroan dapat menyelesaikan dengan baik dan tepat waktu hutang kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, PT BPR Rudo Indobank dan PT BPR Mandiri Artha Abadi, sehingga saldo hutang bank (PKPU) menjadi Rp. 73.666.875.442 menurun 16.3%.

TANTANGAN YANG DIHADAPI

Meskipun perekonomian nasional mengalami pertumbuhan yang positif, Perseroan tidak bisa menghindari dari berbagai kendala yang membutuhkan kebijakan dan strategi untuk mengatasinya.

Sepanjang tahun 2024, tantangan bisnis yang dilatarbelakangi dari ketidakpastian kondisi perekonomian global yang bergejolak antara lain lonjakan inflasi, tingkat konsumsi yang rendah, kondisi ekonomi yang kurang menentu, dapat berdampak pada pertimbangan masyarakat dalam berinvestasi pada rumah hunian. Fleksibilitas dan responsibilitas terhadap perubahan kondisi ekonomi menjadi kunci dalam menjaga kestabilan bisnis.

Dalam menghadapi beragam tantangan ini, Perseroan mengambil langkah langkah strategis, mengadaptasi model bisnis, dan tetap fokus pada inovasi serta kepuasan konsumen untuk menjaga daya saing dan mencapai pertumbuhan berkelanjutan.

PROSPEK USAHA TAHUN 2025

Berbagai dinamika global akan terus menjadi faktor yang turut memengaruhi perkembangan perekonomian nasional ke depan, dengan risiko berupa volatilitas harga komoditas yang masih tinggi, meningkatnya suku bunga, kendala rantai pasok global, hingga kerentanan ketahanan pangan dan energi akibat perubahan iklim. Kondisi tersebut mendorong prospek ekonomi global diproyeksikan hanya tumbuh pada kisaran 3,2% pada 2024 dan 2025.

Meski demikian, perekonomian nasional masih mencerminkan ketahanan dan daya saing dengan tetap tumbuh pada tingkat yang solid sebesar 4,95% (yoy) pada triwulan III-2024, dimana lebih tinggi dibandingkan beberapa negara lain, seperti Thailand dan Korea Selatan. Sejumlah

conditions, can have an impact on people's consideration in investing in residential homes. Flexibility and responsiveness to changing economic conditions are key in maintaining business stability.

In facing these challenges, the Company has taken strategic steps, adapted its business model, and remained focused on innovation and customer satisfaction to maintain competitiveness and achieve sustainable growth.

BUSINESS OUTLOOK IN 2025

Various global dynamics will continue to be factors that influence the development of the national economy going forward, with risks in the form of high commodity price volatility, rising interest rates, global supply chain constraints, and vulnerability of food and energy security due to climate change. These conditions encourage the global economic outlook to be projected to only grow at around 3.2% in 2024 and 2025.

Nevertheless, the national economy still reflects resilience and competitiveness by continuing to grow at a solid rate of 4.95% (yoy) in Q3-2024, which is higher than several other countries, such as Thailand and South Korea. A number of real sector indicators, including the Manufacturing PMI also remained expansionary at 51.2, with strong domestic demand, as well as stable consumer optimism reflected by the continuously optimistic CCI and the positively growing Real Sales Index.

Various year-end programs promoted by the Government were able to achieve impressive targets ranging from Harbolnas transactions reaching Rp31.2 trillion or an increase of 21.4% from 2023, BINA transactions reaching Rp25.4 trillion or an increase of 15.5% from 2023, and EPIC Sale transactions reached IDR14.9 trillion or an increase of 14.9% from 2023.

Furthermore, to maintain the momentum of growth, the Government has also issued various Economic Stimulus Packages that have been released at the end of 2024. The stimulus was given to various classes of society to maintain the momentum of people's purchasing power and improve business competi-



indikator sektor riil, diantaranya PMI Manufaktur juga tetap

ekspansif di level 51,2, dengan permintaan domestik yang kuat, serta optimisme konsumen yang stabil tercermin dari IKK yang terus optimis dan Indeks Penjualan Riil yang tumbuh positif.

Berbagai program akhir tahun yang digalakkan Pemerintah tersebut mampu mencapai target yang impresif mulai dari transaksi Harbolnas mencapai Rp31,2 triliun atau meningkat sebesar 21,4% dari tahun 2023, transaksi BINA mencapai Rp25,4 triliun atau meningkat 15,5% dari tahun 2023, serta transaksi EPIC Sale mencapai Rp14,9 triliun atau meningkat 14,9% dari tahun 2023.

Selanjutnya, untuk menjaga momentum pertumbuhan agar tetap berlanjut, maka Pemerintah telah mengeluarkan juga berbagai Paket Stimulus Ekonomi yang telah dirilis di akhir tahun 2024. Stimulus tersebut diberikan kepada berbagai kelas masyarakat untuk menjaga momentum daya beli masyarakat dan meningkatkan daya saing usaha, berupa bantuan pangan/beras 10kg/bulan untuk 16 juta KPM, diskon listrik 50% selama 2 bulan, hingga PPN DTP properti, otomotif, dan insentif PPh 21 untuk sektor padat karya.

Ke depan, Presiden Prabowo Subianto telah menargetkan pertumbuhan ekonomi agar mampu mencapai angka 8% dengan mengoptimalkan berbagai sektor potensial. Sebelumnya, Presiden Prabowo Subianto juga telah mencanangkan 17 Program Prioritas mulai dari swasembada pangan, energi, pengentasan kemiskinan, hingga perbaikan sistem pendapatan negara. Selain itu, dalam kurun waktu Pemerintahan yang baru berjalan saat ini, sejumlah capaian juga telah terwujud seperti bergabungnya Indonesia dalam BRICS.

Lebih lanjut, Pemerintah juga mengoptimalkan upaya hilirisasi agar dapat menjadi salah satu langkah strategis untuk mendorong pertumbuhan ekonomi tersebut. Hilirisasi telah terbukti berbuah manis bagi perekonomian nasional, seperti produk nikel pada tahun 2023 yang diekspor hingga USD33,52 miliar, atau meningkat 745% dibandingkan tahun 2017 yang hanya USD4 miliar. Upaya hilirisasi tersebut tidak hanya menciptakan nilai tambah tetapi juga memperkuat

tiveness, in the form of 10kg/month food/rice assistance for 16 million KPM, 50% electricity discount for 2 months, to VAT DTP for property, automotive, and Income Tax 21 incentives for labor-intensive sectors.

Going forward, President Prabowo Subianto has targeted economic growth to reach 8% by optimizing various potential sectors. Previously, President Prabowo Subianto has also launched 17 Priority Programs ranging from food self-sufficiency, energy, poverty alleviation, to improving the state revenue system. In addition, during the current administration, a number of achievements have also been realized such as Indonesia joining BRICS.

Furthermore, the Government is also optimizing downstream efforts so that it can be one of the strategic steps to encourage economic growth. Downstreaming has proven to be fruitful for the national economy, such as nickel products in 2023 which are exported to USD33.52 billion, or an increase of 745% compared to 2017 which was only USD4 billion. These downstream efforts are not only creating added value but also strengthening competitiveness in the global market.

In addition, great potential in encouraging downstreaming can also be done in Special Economic Zones (SEZs) such as Gresik, Kendal, and Galang Batang which have shown a real impact on increasing economic added value. During 2024, the SEZs have managed to raise investment of up to IDR82.6 trillion and have also been able to absorb a workforce of 42,930 people.

The Company will maximize opportunities and achieve targets effectively and efficiently and drive sustainable growth. Management is committed to continue to innovate to strengthen our core business in property and hotel to increase maximum revenue. Opportunities in the property business line, interest in housing demand in Ungaran continues to grow because it is supported by the accessibility of public facilities and infrastructure that is increasingly adequate, of course this will continue to increase as Ungaran City develops. The position of Semarang and Ungaran is favorably impacted by the planned construction of a freeway that will connect to the city of Yogyakarta, which will support connectivity in the golden triangle region (Yogyakarta, Solo, Semarang). With this freeway, Sema-



daya saing di pasar global.

Selain itu, potensi besar dalam mendorong hilirisasi juga dapat dilakukan pada Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) seperti Gresik, Kendal, dan Galang Batang yang telah menunjukkan dampak nyata peningkatan nilai tambah ekonomi. Selama tahun 2024, KEK telah berhasil menghimpun investasi hingga Rp82,6 triliun dan juga mampu menyerap tenaga kerja sebanyak 42.930 orang.

Perseroan akan memaksimalkan peluang-peluang yang ada dan pencapaian target dengan efektif dan efisien serta mendorong pertumbuhan yang berkesinambungan. Manajemen berkomitmen untuk terus berinovasi memperkuat inti bisnis kami dalam bidang properti dan hotel untuk meningkatkan pendapatan yang maksimal. Peluang di lini bisnis properti, minat permintaan rumah di Ungaran terus tumbuh karena ditunjang aksesibilitas fasilitas dan infrastruktur publik yang semakin memadai, tentu ini akan terus meningkat seiring berkembangnya Kota Ungaran. Posisi Semarang dan Ungaran terdampak baik oleh rencana pembangunan jalan bebas hambatan yang akan terhubung hingga Kota Yogyakarta sehingga akan mendukung konektivitas pada wilayah segitiga emas (Yogyakarta, Solo, Semarang). Dengan adanya jalan bebas hambatan ini membuat Kota Semarang menjadi semakin strategis dan akan semakin menarik di mata konsumen properti dan hotel.

Mencermati tantangan dan peluang tersebut, Perseroan optimis rancangan strategi terukur yang disusun Direksi sudah tepat dan berpotensi positif terhadap pertumbuhan kinerja Perseroan. Manajemen berkeyakinan bahwa Perseroan akan dapat memanfaatkan setiap peluang melalui pengambilan keputusan yang gesit serta keunggulan produk dan diferensiasi layanan operasional yang berkualitas. Optimisme ini tidak hanya diharapkan dapat mengamankan pertumbuhan bisnis yang sehat, namun juga mendukung pencapaian kesinambungan bisnis jangka panjang.

PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Kami memastikan Perseroan menerapkan tata kelola secara baik dan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku sebagai langkah untuk mempertahankan reputasi sebagai

rang will become more strategic and will be more attractive to property and hotel consumers.

Considering these challenges and opportunities, the Company is optimistic that the measurable strategy design prepared by the Board of Directors is appropriate and has a positive potential for the Company's performance growth. The management believes that the Company will be able to capitalize on every opportunity through agile decision-making as well as product excellence and quality operational service differentiation. This optimism is not only expected to secure healthy business growth, but also support the achievement of long-term business sustainability.

COMPANY GOVERNANCE

We ensure that the Company implements good governance in accordance with applicable laws and regulations as a step to maintain its reputation as a company with integrity and trust. To that end, we are open to various suggestions and inputs, including reports of violations. The Company is also committed to following up on every input and report in accordance with procedures. The Company will continue to strive to maintain its integrity and existence as a professional and trusted property company. In addition, we also give full attention to the Company's employees, harmonious relationships with business partners and maintain good communication with shareholders and stakeholders. The Company has regulations and policies to serve as a reference for the scope of work of each governance section. In the practice of good corporate governance, we encourage each section of governance to carry out its duties with full responsibility and together to support the development of the Company in a better direction.

CHANGES IN THE COMPOSITION OF THE BOARD OF DIRECTORS

During 2024, the Company did not have any changes in the composition of the Board of Directors.

As of December 31, 2024, the composition of the Company's Board of Directors is:

President Director : Momog Irnawan

Director : Leo Agung Vito Wicaksana

perusahaan yang berintegritas dan terpercaya. Untuk itu, kami membuka diri kepada berbagai saran dan masukan, termasuk laporan pelanggaran. Perseroan juga berkomitmen untuk menindaklanjuti setiap masukan dan laporan tersebut sesuai prosedur. Perseroan akan terus berusaha mempertahankan integritas dan eksistensinya sebagai perusahaan properti yang profesional dan terpercaya. Selain itu, kami juga memberikan perhatian penuh kepada para karyawan Perseroan, hubungan yang harmonis dengan mitra usaha serta menjaga komunikasi yang baik kepada para pemegang saham dan pemangku kepentingan. Perseroan telah memiliki peraturan dan kebijakan untuk dijadikan sebagai acuan ruang lingkup kerja dari masing-masing bagian tata kelola. Dalam praktik tata kelola perusahaan yang baik, kami mendorong untuk setiap bagian tata kelola dapat melaksanakan tugas-tugasnya dengan penuh tanggung jawab serta bersama-sama untuk mendukung perkembangan Perseroan ke arah yang lebih baik.

PERUBAHAN KOMPOSISI DIREKSI

Selama tahun 2024, Perseroan tidak terjadi perubahan susunan Direksi.

Sampai dengan 31 Desember 2024, susunan Direksi Perseroan adalah :

Direktur Utama : Momog Irnawan

Direktur : Leo Agung Vito Wicaksana

APRESIASI

Segala bentuk tantangan telah kami hadapi di tahun 2024, namun berkat kerjasama dan dukungan dari seluruh pihak, kami dapat berhasil melaluinya dan mencapai kinerja yang positif dan optimal. Oleh sebab itu, perkenankanlah kami mengapresiasi dan berterima kasih kepada Dewan Komisaris yang telah membantu dan mendampingi Direksi dalam mengelola Perseroan serta kepada seluruh karyawan yang telah bekerja keras dalam mendorong pertumbuhan Perseroan. Kami juga mengucapkan terima kasih kepada Pemegang Saham, mitra usaha, para pelanggan, dan pemangku kepentingan lainnya atas kepercayaan dan dukungan tanpa henti kepada Perseroan. Kami berkomitmen untuk meningkatkan kualitas pengelolaan Perseroan,

APPRECIATION

We have faced all kinds of challenges in 2024, but thanks to the cooperation and support of all parties, we can successfully pass through and achieve positive and optimal performance. Therefore, please allow us to appreciate and thank the Board of Commissioners for assisting and assisting the Board of Directors in managing the Company and all employees who have worked hard in driving the Company's growth. We would also like to thank our shareholders, business partners, customers, and other stakeholders for their continued trust and support to the Company. We are committed to improving the quality of the Company's management, implementing the right strategic policies, optimally utilizing opportunities, and always upholding the value of sustainability in order to achieve better performance growth in the future.

menjalankan kebijakan strategis yang tepat, memanfaatkan peluang dengan optimal, serta senantiasa menjunjung tinggi nilai keberlanjutan guna meraih pertumbuhan kinerja yang lebih baik di masa mendatang.

LAPORAN DIREKSI

The Board of Director Report

LEO AGUNG VITO WICAKSANA

Director

Director



MOMOG IRNAWAN

Direksi Utama

Managing Director





LAPORAN BERKELANJUTAN

INTEGRATED SUSTAINABILITY REPORT

STRATEGI KEBERLANJUTAN

Sustainability Strategy

Sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Masyarakat dan lingkungan dalam melakukan pengembangan residential dan hospitality Perseroan berkomitmen bahwa kegiatan usaha perseroan harus memberikan manfaat bagi para Pemangku Kepentingan dan kehidupan masyarakat serta lingkungan secara optimal. Dengan mengedepankan harmonisasi antara kepentingan Sosial, Lingkungan, dan Bisnis, Perseroan berupaya mencapai keberlanjutan yang berbasis lingkungan, sosial dan tata kelola Environment, Social, Governance).

Laporan Keberlanjutan ini sebagai komitmen Perseroan atas pelaksanaan tanggung jawab sosial Perseroan, dalam Laporan tahun 2024 ini Perseroan melakukan penyatuan antara Laporan Tahunan dengan Laporan Keberlanjutan sebagaimana dinyatakan dalam SEOJK No. 16/SEOJK.04/2021 tentang Bentuk dan Isi Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik. Adapun Laporan Keberlanjutan yang diatur melalui POJK No. 51/POJK.03/2017 tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten, dan Perusahaan Publik juga termasuk dalam Laporan Tahunan 2024 ini dengan kaidah dan standar yang diatur dengan panduan Global Reporting Initiatives (GRI) atau Standar Inisiatif Pelaporan Global.

Perseroan menyadari bahwa keberlanjutan bersandar pada lingkungan internal yang berarti bahwa segala inisiatif keberlanjutan harus dimulai dari lingkungan internal melalui berbagai kebijakan yang dapat mengakomodasi pertumbuhan itu sendiri.

Karena menyadari pentingnya isu pengelolaan keuangan berkelanjutan, Perseroan merancang kebijakan strategis terkait pembangunan berkelanjutan sesuai dengan kebutuhan dan dievaluasi efektifitasnya untuk penyempurnaan sesuai dengan kondisi dan lingkungan bisnis.

As an integral part of the community and environment in conducting residential and hospitality development The Company believes that its business activities must provide benefits to the Stakeholders and the life of the community and the environment optimally. By promoting harmonization between Social, Environmental, and Business interests, the Company seeks to achieve sustainability based on Environment, Social, and Governance).

This Sustainability Report is the Company's commitment to the implementation of the Company's social responsibility, in this 2024 Report the Company unites the Annual Report with the Sustainability Report as stated in SEOJK No. 16/SEOJK.04/2021 concerning the Form and Content of the Annual Report of Issuers or Public Companies. The Sustainability Report regulated through POJK No. 51/POJK.03/2017 concerning the Implementation of Sustainable Finance for Financial Services Institutions, Issuers, and Public Companies is also included in this 2024 Annual Report with the rules and standards regulated by the Global Reporting Initiatives (GRI) guidelines.

The Company realizes that sustainability relies on the internal environment, which means that all sustainability initiatives must start from the internal environment through various policies that can accommodate growth itself.

Recognizing the importance of sustainable financial management issues, the Company designs strategic policies related to sustainability development as needed and evaluates their effectiveness for improvement in accordance with business conditions and environment.





Strategi keberlanjutan Perseroan mengarah pada tanggung jawab untuk menciptakan nilai-nilai bisnis dengan upaya untuk mendukung Pemerintah dalam mencapai tujuan keberlanjutan (SDGs/Sustainable Development Goals).

Dengan tetap berbasis pada 17 SDGs, Perseroan memfokuskan pada :

- Pekerjaan layak dan pertumbuhan ekonomi
- Berkurangnya kesenjangan
- Kota dan Permukiman yang berkelanjutan
- Konsumsi dan Produksi secara bertanggung jawab
- Penanganan Perubahan iklim
- Ekosistem Lautan
- Ekosistem Daratan

Dalam penerapan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan, Perseroan juga melakukan pendekatan kepada 3 aspek Penting, yaitu Masyarakat dan Sumber Daya Manusia (People), Kesejahteraan (Prosperity), dan Lingkungan (Planet) sebagai kerangka rujukan dalam menetapkan rencana, merancang strategi, dan melaksanakan aktivitasnya.

Strategi keberlanjutan sebagai implementasi atas visi misi Perseroan dalam penerapan pembangunan berkelanjutan dilaksanakan dengan melakukan bisnis yang lebih efektif dan efisien, melaksanakan pembenahan pemanfaatan sumber daya, menjaga relasi dengan para mitra bisnis, integrasi aspek sosial dan lingkungan kedalam pengelolaan risiko, pengembangan Corporate Social Responsibility (CSR) pada kegiatan-kegiatan yang dapat memberikan nilai tambah, serta menerapkan strategi-strategi lainnya yang mampu membawa Perseroan mencapai kinerja bisnis yang positif dan memastikan kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan memberikan dampak positif bagi seluruh pemangku kepentingan.

The Company's sustainability strategy leads to the responsibility to create business values with efforts to support the Government in achieving sustainability goals (SDGs/Sustainable Development Goals).

While still based on the 17 SDGs, Panorama focuses on :

- *Decent work and economic growth*
- *Reduced inequality*
- *Sustainable cities and human settlements*
- *Responsible consumption and production*
- *Addressing climate change*
- *Oceans*
- *Land*

In the implementation of Social and Environmental Responsibility, the Company also approaches 3 important aspects, namely Society and Human Resources (People), Prosperity, and Environment (Planet) as a reference framework in setting plans, designing strategies, and implementing its activities.

Sustainability strategy as an implementation of the Company's vision and mission in implementing sustainable development is carried out by conducting business more effectively and efficiently, improving resource utilization, maintaining relationships with business partners, integrating social and environmental aspects into risk management, developing Corporate Social Responsibility (CSR) in activities that can provide added value, and implementing other strategies that can bring the Company to achieve positive business performance and ensure that the business activities carried out by the Company have a positive impact on all stakeholders.



Topik Material

Topik material adalah topik-topik yang telah diprioritaskan oleh Perseroan untuk disampaikan dalam laporan, dengan memperhatikan relevansinya dengan bisnis Perseroan serta sejumlah faktor baik faktor eksternal dan faktor internal dalam implementasi kinerja keberlanjutan. Topik material ini selaras dengan strategi perusahaan dan telah mendapatkan persetujuan Direksi. Kami belum melakukan penjaminan (assurance) atas laporan ini.

Material Topics

Material topics are topics that have been prioritized by the Company to be submitted in the report, taking into account its relevance to the Company's business as well as a number of factors both external factors and internal factors in implementation sustainability performance. This material topic is line with corporate strategy and has been approved by the Board of Directors. We have not performed assurance procedures on this report.

Topik Material Material Topic		Pemangku Kepentingan Terdampak / Impacted Stakeholders	
		Internal / Internal	Eksternal / External
Kinerja Tata Kelola dan Ekonomi / Governance and Economic Performance			
Kinerja Ekonomi Economic Performance	Nilai ekonomi yang dihasilkan dan didistribusikan Economic value generated and distributed	- Pemegang Saham / Shareholders - Perusahaan / Company - Karyawan / Employees	- Pelanggan / Customers - Pemasok / Suppliers - Masyarakat Umum / General Public
Pengaruh Ekonomi Tidak Langsung yang Signifikan Significant Indirect Economic Impact	Pelibatan pemasok lokal dan inisiatif program yang Engagement of local suppliers and program initiatives that are	- Perusahaan / Company - Karyawan / Employees	- Pemasok / Suppliers - Masyarakat Umum / General Public
Kinerja Sosial / Social Performance			
Ketenagakerjaan Employment	Kebijakan ketenagakerjaan dan pengembangan sumber daya Employment policy and human resource development	- Perusahaan / Company - Karyawan / Employees	- Pelanggan / Customers
Pendidikan dan Pelatihan Training and Education	Peningkatan dan pengembangan kompetensi karyawan Employee competency improvement and development	- Perusahaan / Company - Karyawan / Employees	- Pelanggan / Customers
Kesehatan dan Keselamatan Karyawan dan Pelanggan Employee and Customer Health and Safety	Pengelolaan keselamatan dan kesehatan kerja baik pada Management of occupational safety and health for both	- Perusahaan / Company - Karyawan / Employees	- Pelanggan / Customers - Pemasok / Suppliers - Masyarakat Umum / General Public
Masyarakat Sekitar Local Community	Pemberdayaan dan pengembangan masyarakat Community empowerment and development	- Pemegang Saham / Shareholders - Karyawan / Employees	- Masyarakat Umum / General Public
Kinerja Lingkungan / Environmental Performance			
Aspek Material Material Aspects	Pengelolaan dan efisiensi material ramah lingkungan Environmentally friendly material management and efficiency	- Perusahaan / Company	- Masyarakat Umum / General Public
Aspek Energi Energy Management	Penggunaan dan efisiensi energi Energy usage and efficiency	- Perusahaan / Company	- Masyarakat Umum / General Public
Aspek Air Water Management	Penggunaan air Water usage	- Perusahaan / Company	- Masyarakat Umum / General Public
Aspek Limbah Waste Management	Pengelolaan limbah Waste management	- Perusahaan / Company	- Masyarakat Umum / General Public





Umpan Balik

Perseroan berupaya untuk terus memperbaiki isi dan kualitas Laporan Keberlanjutan kami di masa mendatang. Oleh karenanya, kami akan sangat berterima kasih jika pembaca dan pemangku kepentingan memberikan masukan atau saran untuk memperbaiki Laporan Keberlanjutan ini.

Kontak Terkait Laporan

Untuk permintaan, pertanyaan, masukan dan komentar atas laporan ini, dapat menghubungi :

Feedback

The Company strives to continuously improve the content and quality of our Sustainability Reports in the future. Therefore, we will be very grateful if readers and stakeholders provide input or suggestions to improve this Sustainability Report.

Contact Related To The Report

For requests, questions, feedback and comments on this report, please contact :

**Corporate Secretary
PT Kota Satu Properti Tbk**

Jl. Veteran No. 51 Semarang
Telp (024) 8311001
Email : corsec@kotasatu.com
Website : www.kotasatuproperti.com



IKHTISAR KINERJA ASPEK KEBERLANJUTAN

Sustainability Performance Highlight

Perseroan mensinergikan pengelolaan Perusahaan dengan prinsip keberlanjutan dengan melibatkan entitas anak. Hal ini terutama terlihat dari peningkatan kualitas manajemen risiko yang mengintegrasikan pengelolaan aspek sosial dan lingkungan ke dalam aspek pengelolaan ekonomi. Perseroan melakukan analisis potensi risiko ekonomi, sosial dan lingkungan yang disertai dengan upaya mitigasinya sehingga diharapkan dapat memperbanyak dampak positif bagi Masyarakat dan lingkungan.

The Company synergizes the management of the Company with the principle of sustainability by involving its subsidiaries. This is particularly evident in the improvement of risk management quality that integrates the management of social and environmental aspects into economic management aspects. The Company analyzes potential economic, social and environmental risks accompanied by mitigation efforts so that it is expected to multiply positive impacts on society and the environment.

Aspek Ekonomi

Economic Aspects

Pendapatan Perseroan dan anak usahanya disajikan dalam perbandingan dengan tahun sebelumnya pada tabel berikut :

Revenues of the Company and its subsidiaries are presented in comparison with the previous year in the following table :

LAPORAN LABA RUGI	2024	2023	2022	2021
Pendapatan Usaha	26.873.840.341	27.991.125.805	32.164.228.563	21.472.858.707
**Penjualan Properti	7.850.545.855	10.302.234.916	15.902.871.936	10.841.641.336
**Pendapatan Hotel	18.233.276.778	16.720.433.137	14.128.932.927	10.264.656.890
**Jasa Management	790.017.709	968.457.752	2.132.423.700	366.560.481
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	8.235	3.872	8.191	17.008

Aspek Lingkungan

Environmental Aspects

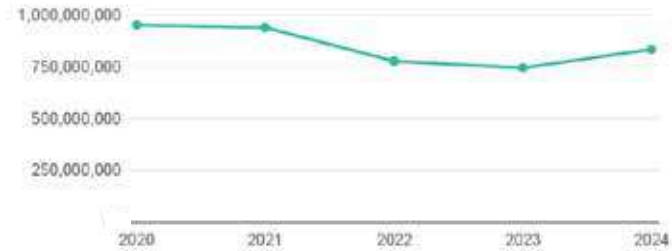
Perseroan menerapkan strategi operasional yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan hidup antara lain dengan efisiensi konsumsi listrik dan air, serta pengurangan pemakaian botol plastik. Data efisiensi ditampilkan dalam perbandingan dengan tahun sebelumnya pada tabel berikut :

The Company implements operational strategies related to environmental preservation, among others, through the efficiency of electricity and water consumption, as well as reducing the use of plastic bottles. Efficiency data is shown in comparison with the previous year in the following table :



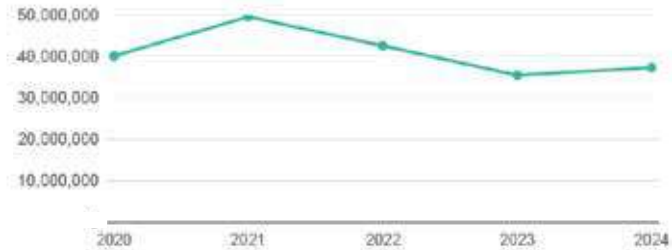
Efisiensi Konsumsi Listrik

TAHUN	NOMINAL (Rp)	% EFISIENSI
2020	950.290.072	
2021	938.063.961	1,29 %
2022	776.098.613	17,27 %
2023	744.108.226	4,12 %
2024	832.580.047	4,12 %



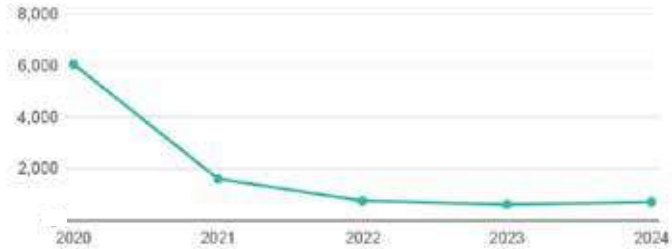
Efisiensi Pemakaian Air

TAHUN	NOMINAL (Rp)	% EFISIENSI
2020	40.056.262	
2021	49.489.963	-23,55 %
2022	42.492.378	14,14 %
2023	35.429.340	16,62 %
2024	37.235.000	-5,10 %



Pengurangan Pemakaian Botol Plastik

TAHUN	BOTOL PLASTIK BEKAS	% EFISIENSI
2020	6.042	
2021	1.608	73,39 %
2022	760	52,74 %
2023	624	17,89 %
2024	716	-14,74 %



Aspek Sosial

Social Aspects

	2024	2023	2022	2021
Total Karyawan	134	127	94	96
Jumlah Karyawan Wanita	44	45	32	38
Jumlah Karyawan Lokal	100 %	100 %	100 %	100 %

PROFIL PERUSAHAAN

Company Profil

Nama Perusahaan Name of Company		PT KOTA SATU PROPERTI Tbk	
Tanggal Pendirian Date of Establishment		Alamat Perusahaan Company's Address	
3 Oktober 2012 October 03, 2012		Jl. MT Haryono Ruko The Amaya CA 1-3 Ungaran, Kabupaten Semarang - 50511	
Dasar Hukum Pendirian Legal Basis of Establishment		Kantor Pusat Head Office	
Akta no. 6 Tanggal 3 Oktober 2012 Deed No.6 dated October 03,2012		Jl. Veteran No.51 Allstay Hotel Semarang - 50231	
Bursa Tempat Saham Dicatatkan Stock Exchange Listings		Telepon Phone	
Bursa Efek Indonesia (BEI) Indonesia Stock Exchange (IDX)		+62 24 8311 001	
Kode Saham Thicker		Fax Fax	
SATU		+62 24 7690 1749	
Keanggotaan Organisasi Organizational Industry Membership		Website website	
Real Estate Indonesia (REI) Perhimpunan Hotel Restoran Indonesia (PHRI) Indonesia Housekeepers Association (IHKA)		www.kotasatuproperti.com	
		Email Email	
		corsec@kotasatu.com info@kotasatuproperti.com	
Modal Dasar Authorized Capital	:	Rp. 300.000.000.000,- Tiga Ratus Miliar Rupiah / Three Hundred Billion Rupiah	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh Issued & Fully Paid Capital	:	Rp. 131.250.000.000,- Seratus Tiga Puluh Satu Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah/ One Hundred Thirty-one Billion and Two Hundred Fifty Million Rupiah	





PT Kota Satu Properti Tbk ("Perseroan"), berkedudukan di Kabupaten Semarang, dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 6 tanggal 3 Oktober 2012, dibuat di hadapan Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Kota Semarang. Akta Pendirian Perseroan telah memperoleh pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusannya No. AHU-58590.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 19 November 2012.

Perseroan mencatatkan saham di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada 5 November 2018 dengan kode saham 'SATU'.

Wilayah Operasional Perseroan

Dalam kegiatan operasionalnya, Perseroan memiliki unit usaha perhotelan dan properti.

1. Unit Usaha Properti.
Perumahan Amaya Home Resort yang berlokasi di Jl. MT Haryono, Ungaran Kabupaten Semarang – Jawa Tengah
2. Unit Usaha Perhotelan.
 - Allstay Hotel Semarang yang beralamat di Jl. Veteran No.51 Kota Semarang – Jawa Tengah.
 - Allstay Ecotel Yogyakarta yang berlokasi di Jl. Wahid Hasyim No.41 Sleman – Daerah Istimewa Yogyakarta.

Uraian lebih detail mengenai profil Perseroan telah dicantumkan dan dapat diakses dalam Bab 3 tentang Profil Perseroan Laporan Tahunan 2023 Perseroan yang menjadi satu kesatuan dengan Laporan Keberlanjutan ini.

PT Kota Satu Properti Tbk (the "Company"), domiciled in Semarang Regency, with Deed of Establishment of Limited Liability Company No. 6 dated October 3 2012, drawn up before Maria Yosefa Deni, S.H., Notary in Semarang City. The Company's Deed of Establishment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evident from its Decree No. AHU-58590.AH.01.01. Year 2012 dated 19 November 2012.

The company listed its shares on the Indonesia Stock Exchange (IDX) on November 5 2018 with the stock code 'SATU'.

The Company's Operational Area

In Company operational activities, the Company has hospitality and property business units.

1. *Property Business Unit.*
Amaya Home Resort Housing located on Jl. MT Haryono, Ungaran Semarang Regency – Central Java.
2. *Hospitality Business Unit.*
 - *Allstay Hotel Semarang which is located at Jl. Veteran No.51 Semarang City – Central Java.*
 - *Allstay Ecotel Yogyakarta located on Jl. Wahid Hasyim No.41 Sleman – Yogyakarta Special Region.*

A more detailed description of the Company's profile has been included and can be accessed in Chapter 3 on the Company's Profile of the Company's 2023 Annual Report which is an integral part of this Sustainability Report.







VISI

VISION

"Number one in delivering superior performance through SATU philosophy"

MISI

MISSION

S

Synergy, internal & external for sustainable best result

A

Automation, by digital system for professional business operation

T

Talent development, as continuous organization growth and best place to work

U

Unique concept, for competitive and profitable business

Total Aset dan Total Kewajiban Perseroan

Total Assets and Liabilities

	2024	2023	2022	2021
Jumlah Aset / Total Assets	213.399	230.354	237.976	259.460
Jumlah Aset Lancar / Total Current Assets	124.162	135.205	139.213	160.737
Jumlah Aset Tidak Lancar / Total Non-Current Assets	89.237	95.149	98.763	98.724
Jumlah Liabilitas / Total Liabilities	164.440	173.100	176.861	190.321
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek / Total Current Liabilities	89.687	84.684	74.033	68.472
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang / Total Non-Current Liabilities	74.753	88.416	102.828	121.849

Presentase Kepemilikan Saham

Shares Ownership Precentage

Nama Name	Jumlah Saham Number of Shares	Presentase Precentage
Kota Satu Indonesia	456.250.000	33.182
Anton Stefian Dwi Kristanto	137.500.000	10.000
Leo Agung Vito Wicaksana	161.048.400	11.713
Nyauw Farida AK	97.689.600	7.105
Raden Yohanes Kristian Hardianto	222.502.400	16.182
Masyarakat	300.009.600	21.819
JUMLAH SAHAM	1.375.000.000	100.00

DEMOGRAFI KARYAWAN

Employees Demographic

Table : Komposisi Menurut Jabatan

Table: Composition Based on Position

JABATAN	PT KOTA SATU PROPERTI TBK	PT KOTA SATU PERSADA
Komisaris	2	1
Direktur	2	2
Manager	4	8
Coordinator	1	6
Supervisor	5	14
Staff	31	37
Non-staff	0	21
JUMLAH	45	89





Table : Komposisi Menurut Jenis Kelamin

Table: Composition Based on Gender

Jenis Kelamin	PT KOTA SATU PROPERTI TBK	PT KOTA SATU PERSADA
Laki - laki	24	66
Perempuan	21	23
JUMLAH	45	89

Table : Komposisi Menurut Usia

Table: Composition Based on Age

Usia	PT KOTA SATU PROPERTI TBK	PT KOTA SATU PERSADA
> 50 tahun	2	1
41 - 50 tahun	8	12
31 - 40 tahun	13	34
21 - 30 tahun	22	38
< 21 tahun	0	4
JUMLAH	45	89

Table : Komposisi Menurut Jenjang Pendidikan

Table: Composition Based on Academic Background

Tingkat Pendidikan	PT KOTA SATU PROPERTI TBK	PT KOTA SATU PERSADA
S2 / S1	42	16
Diploma	1	26
SMA atau sederajat	2	47
JUMLAH	45	89

Table : Komposisi Menurut Status Kepegawaian

Table: Composition Based on Employee Status

Status Kepegawaian	PT KOTA SATU PROPERTI TBK	PT KOTA SATU PERSADA
Tetap	8	4
Kontrak	37	64
Tenaga Harian	0	21
JUMLAH	45	89



PENJELASAN DIREKSI

Message From Board of Directors

1. Kebijakan Merespon Tantangan Dalam Pemenuhan Strategi Keberlanjutan Nilai Keberlanjutan yang Dimiliki Perseroan.

Agar visi dan misi Perseroan dalam penerapan keuangan berkelanjutan tercapai, Perseroan mendorong seluruh insan Perseroan untuk menerapkan nilai-nilai keberlanjutan. Nilai-nilai keberlanjutan tersebut sesuai dengan visi Perseroan antara lain Inovasi, kualitas, menciptakan lingkungan yang baik, menjaga keindahan alam, meningkatkan penghijauan, dan pelayanan prima.

Sebagai upaya Perseroan untuk menciptakan dampak positif bagi lingkungan dan masyarakat sekitar. Perseroan mendasarkan operasional perusahaan pada serangkaian nilai-nilai keberlanjutan yang menjadi pondasi dalam setiap tindakan.

Inovasi, merupakan salah satu pilar utama dalam strategi bisnis Perseroan. Perseroan terus mendorong inovasi dalam teknologi konstruksi, desain bangunan, dan solusi ramah lingkungan untuk menciptakan perumahan yang lebih efisien, berkelanjutan, dan berdaya guna bagi penghuni dan lingkungan sekitar.

Kualitas, menjadi fokus utama Perseroan. Perseroan memastikan bahwa setiap proyek yang dikembangkan mencerminkan standar tertinggi dalam hal desain, material, dan konstruksi. Dengan mengutamakan kualitas, Perseroan tidak hanya membangun properti yang tahan lama dan berprestasi tinggi, tetapi juga menciptakan lingkungan tempat tinggal yang nyaman dan aman bagi penghuninya.

Menciptakan lingkungan yang baik, Perseroan mengabdikan diri pada menciptakan lingkungan yang baik, baik di dalam maupun di sekitar perumahan yang dibangun. Perseroan memperhatikan desain perkotaan yang berkelanjutan, memastikan bahwa setiap properti menyatu dengan lingkungan sekitarnya dan memberikan nilai tambah bagi komunitas lokal.

1. Policies to Respond to Challenges in Fulfilling the Sustainability Strategy The Company's Sustainability Values.

To achieve the Company's vision and mission in implementing sustainable finance, the Company encourages all Company personnel to implement sustainable values. These sustainability values are in line with the Company's vision, including encouraging innovation, maintaining quality, creating a good environment, preserving natural beauty, increasing greenery, and providing excellent service.

As the Company's effort to create a positive impact on the environment and surrounding communities, the Company bases its operations on a series of sustainability values which form the foundation of every action.

Innovation, is one of the main pillars in the Company's business strategies. The Company continues to encourage innovation in construction technology, building design and environmentally friendly solutions to create housing that is more sustainable and efficient for residents and the surrounding environment.

Quality, is the main focus of the Company. The Company ensures that every project developed reflects the highest standards in terms of design, materials and construction. By prioritizing quality, the Company not only builds longlasting and high-performing properties, but also creates a comfortable and safe living environment for its residents.

A good environment, is something that the Company wants to create. The Company is dedicated to creating a good environment, both inside and around the housing it builds. The Company pays attention to sustainable urban design, ensuring that each property blends into the surrounding environment and provides added value to the local community.





Keindahan alam, menjadi salah satu prioritas utama Perseroan. Perseroan menghargai keindahan alam dan berkomitmen untuk menjaganya dengan menjaga lahan hijau dan ruang terbuka yang ada di sekitar perumahan yang dibangun. Selain itu, Perseroan berusaha untuk meningkatkan penghijauan dengan menanam pohon-pohon dan taman-taman yang indah di sekitar proyek.

Pelayanan prima, Perseroan juga memberikan perhatian khusus pada pelayanan prima kepada penghuni dan pelanggan. Perseroan mengutamakan kepuasan pelanggan dengan memberikan layanan yang ramah, responsif, dan profesional dari mulai proses pembelian atau penyewaan hingga purna jual.

Dengan menggabungkan nilai-nilai inovasi, kualitas, penciptaan lingkungan yang baik, menjaga keindahan alam, meningkatkan penghijauan, dan pelayanan prima, Perseroan tidak hanya menjadi pelaku bisnis, tetapi juga agen perubahan yang positif dalam mewujudkan masa depan yang lebih berkelanjutan bagi semua.

Respon Perseroan terhadap isu-isu terkait Keuangan Berkelanjutan

Perseroan berkomitmen untuk memastikan bahwa manajemen beserta lini bisnis terkait siap menghadapi potensi masalah yang mungkin timbul, baik dari lingkungan, peraturan, atau faktor lain yang dapat mengganggu kelangsungan usaha. Untuk itu, masalah yang dapat menghambat Perseroan untuk melaksanakan penerapan keuangan berkelanjutan diantaranya:

- **Perubahan Regulasi**

Perseroan harus mematuhi peraturan dan regulasi yang terus berkembang terkait lingkungan dan keberlanjutan. Perubahan ini bisa menjadi tantangan, terutama jika membutuhkan penyesuaian besar dalam operasi atau mempengaruhi profitabilitas perusahaan.

***Natural beauty**, is one of the Company's main priorities. The Company respects the beauty of nature and is committed to preserving it by maintaining green land and open spaces around the housing developments. In addition, the Company is trying to increase greening by planting trees and beautiful gardens around the projects.*

***Excellent service**, gets special attention from the Company. The Company strives to provide excellent service to residents and customers. The Company prioritizes customer satisfaction by providing friendly, responsive and professional service from the purchase or rental process to after sales.*

By combining the values of innovation, quality, creation of a good environment, preservation of natural beauty, increase of greenery, and provision of excellent service, the Company is not only a successful business player, but also an agent of positive change in creating a more sustainable future for all.

The Company's response to issues related to Sustainable Finance

The Company is committed to ensuring that management and related business lines are ready to face potential problems that may arise, whether from the environment, regulations or other factors that could disrupt business continuity. Problems that can hinder the Company from implementing sustainable finance include:

- **Regulatory Changes**

The Company must comply with ever-developing rules and regulations related to the environment and sustainability. These changes can be challenging, especially if they require major adjustments in operations or affect the company's profitability.



PENJELASAN DIREKSI

Message From Board of Directors

- Tantangan Sosial

Mengintegrasikan aspek sosial dalam operasi bisnis memerlukan kerja sama yang erat dengan komunitas lokal dan pemangku kepentingan lainnya. Tantangan dapat muncul dalam memperoleh dukungan dan keterlibatan dari semua pihak terkait, terutama jika ada perbedaan dalam kepentingan dan pandangan.

- Tuntutan Konsumen yang Beragam

Konsumen memiliki preferensi yang berbeda terkait properti berkelanjutan. Beberapa mungkin bersedia membayar premi lebih tinggi untuk properti yang ramah lingkungan, sementara yang lain mungkin lebih fokus pada faktor-faktor seperti lokasi atau harga.

Perseroan harus dapat memahami dan menanggapi kebutuhan dan preferensi konsumen dengan tepat.

- Kurangnya Kesadaran dan Pendidikan

Perseroan menghadapi kesulitan dalam mendorong kesadaran dan pemahaman tentang pentingnya keberlanjutan di antara karyawan, pelanggan, dan pemangku kepentingan lainnya.

Untuk mengatasi permasalahan ini, Perseroan mengadopsi strategi yang berkelanjutan secara menyeluruh, membangun kemitraan yang kuat dengan berbagai pihak, dan mengintegrasikan prinsip-prinsip keberlanjutan kedalam budaya perusahaan.

- Social Challenges

Integrating social aspects into business operations requires close collaboration with local communities and other stakeholders. Challenges can arise in gaining support and involvement from all relevant parties, especially if there are differences in interests and views.

- Diverse Consumer Demands

Consumers have different preferences when it comes to sustainable properties. Some may be willing to pay a higher premium for an environmentally friendly property, while others may focus more on factors such as location or price.

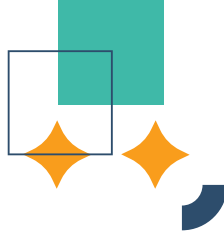
The Company must be able to understand and respond appropriately to consumer needs and preferences.

- Lack of Awareness and Education

The Company faces difficulties in encouraging awareness and understanding of the importance of sustainability among employees, customers and other stakeholders.

To overcome this problem, the Company adopts a comprehensive sustainable strategy, builds strong partnerships with various parties, and integrates sustainability principles into the company culture.





Komitmen Pimpinan dalam Menetapkan Keuangan Berkelanjutan

Perseroan bersungguh-sungguh mendukung program pemerintah untuk mencapai Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (TPB). Kegiatan operasional Perseroan yang berjalan selama ini telah berkontribusi terhadap Tujuan Pembangunan Berkelanjutan. Perseroan berkontribusi secara langsung terhadap Tujuan Pembangunan Berkelanjutan yaitu yaitu TPB No.1 – Tanpa Kemiskinan dan TPB No. 8 – Pekerjaan Layak dan Pertumbuhan Ekonomi. Perseroan memperkerjakan warga sekitar proyek sebagai bagian dari tim konstruksi dan operasional. Dengan memprioritaskan perekrutan tenaga kerja lokal, Perseroan membantu mengurangi tingkat pengangguran di daerah tersebut dan meningkatkan pendapatan rumah tangga. Untuk berkontribusi kepada TPB No. 5 – Kesenjangan Gender, Rekrutmen karyawan oleh perseroan, terbuka untuk usia muda dan pendidikan SMA / Sederajat. TPB No. 6 Air Bersih dan Sanitasi Layak yaitu Perseroan melakukan pembangunan infrastruktur air bersih dan sanitasi layak dan TPB No. 13 - Penanganan Perubahan Iklim yaitu Perseroan menjaga pohon-pohon di area lingkungan perusahaan agar tidak ditebang dan melakukan pembaharuan penghijauan.

Pencapaian Kinerja Keberlanjutan

Dengan mengimplementasikan kegiatan usaha yang berkelanjutan, Perseroan telah mencatat beberapa pencapaian. **Pada aspek ekonomi**, Perseroan memperoleh pendapatan dari 3 segmen, yaitu penjualan tanah dan rumah, operasional hotel, dan estate management. Dari ketiga segmen tersebut, 2 (dua) segmen mengalami pertumbuhan yaitu pendapatan tahun 2024 dari segmen hotel tumbuh **16,8%** dibandingkan tahun 2023, pendapatan dari segmen estate management tumbuh **9%** dibandingkan tahun 2023. Sementara pendapatan dari segmen penjualan tanah dan bangunan mengalami penurunan sebesar **20%** dibandingkan tahun 2023.

Commitment of Leaders in Establishing Sustainable Finance

The Company seriously supports government programs to achieve the Sustainable Development Goals (SDGs). The Company's operational activities so far have contributed to the Sustainable Development Goals. The Company contributes directly to the Sustainable Development Goals, namely SDG No. 1 – No Poverty and SDG No. 8 – Decent Work and Economic Growth. The company employs residents around the projects as part of the construction and operational team. By prioritizing the recruitment of local workers, the Company helps reduce the unemployment rate in the area and increases household income. To contribute to SDG No. 5 – Gender Equality, employee recruitment by the company is open to young people and people with high school/equivalent education, SDG No. 6 – Clean Water and Sanitation, the Company builds clean water and adequate sanitation infrastructure and SDG No. 13 – Climate Action, the Company maintains trees in the company's environmental area so that they are not cut down and renewing the greening of the environment

Sustainability Performance Achievements

*By implementing sustainable business activities, the Company has recorded several achievements. On the economic aspect, the Company derives revenue from 3 segments, namely land and house sales, hotel operations, and estate management. Of the three segments, 2 (two) segments experienced growth, namely revenue in 2024 from the hotel segment grew **16.8%** compared to 2023, revenue from the estate management segment grew **9%** compared to 2023. While revenue from the land and building sales segment decreased by **20%** compared to 2023.*



PENJELASAN DIREKSI

Message From Board of Directors

Pada aspek sosial, Perseroan telah berkontribusi untuk meningkatkan pendapatan rumah tangga dari warga sekitar proyek pembangunan Perseroan. Keberadaan Perseroan telah menciptakan peluang kerja melalui proyek-proyek pembangunan, Perseroan telah menciptakan ribuan lapangan kerja bagi penduduk setempat, memberikan kesempatan bagi mereka untuk mendapatkan penghasilan yang stabil dan meningkatkan kualitas hidup mereka.

Pada aspek lingkungan, sebagai bagian dari komitmen Perseroan dan selaras dengan konsep proyek perumahan yang mengutamakan kualitas hidup penghuni dengan mengusung konsep green living

untuk desain rumah yang ramah lingkungan dengan ceiling yang tinggi dan, jendela jendela yang dibuat besar sehingga mampu mengurangi penggunaan listrik baik untuk AC maupun lampu serta keberadaan pohon-pohon besar dan keanekaragaman jenis flora pada proyek perumahan tersebut merupakan sebuah kunci agar dapat terwujudnya konsep green living.

Perseroan menyadari bahwa pohon-pohon tersebut tidak hanya berperan penting dalam menjaga keberlanjutan lingkungan, tetapi juga memberikan manfaat yang tak ternilai bagi kesejahteraan masyarakat. Dengan menjaga pohon-pohon di sekitar area proyek, Perseroan telah menciptakan lingkungan yang sejuk, hijau, dan berkelanjutan bagi komunitasnya. Pohon-pohon yang berdiri kokoh tidak hanya menambah keindahan estetika lingkungan, tetapi juga memberikan manfaat langsung dalam menangani perubahan iklim. Mereka adalah penyerap karbon alami yang kuat, membantu mengurangi emisi gas rumah kaca, dan menciptakan habitat yang sehat bagi flora dan fauna lokal.

In the social aspect, the Company has contributed to increasing the household income of residents around the Company's development projects. The existence of the Company has created employment opportunities through development projects. The Company has created thousands of jobs for local residents, providing opportunities for them to earn a stable income and improve their quality of life.

In the environmental aspect, as part of the Company's commitment and in line with the concept of housing projects that prioritize the quality of life of residents by carrying out the concept of green living.

for the design of environmentally friendly houses with high ceilings and large windows that can reduce the use of electricity for both air conditioning and lights, as well as the presence of large trees and diversity of flora in the housing project is a key to the realization of the green living concept.

The Company realizes that these trees not only play an important role in maintaining environmental sustainability, but also provide invaluable benefits for the welfare of the community. By maintaining the trees around the project area, the Company has created a cool, green and sustainable environment for its community. The trees that stand firmly not only add to the aesthetic beauty of the environment, but also provide direct benefits in addressing climate change. They are powerful natural carbon sinks, help reduce greenhouse gas emissions, and create healthy habitats for local flora and fauna.





Tantangan dalam Menerapkan Keuangan Berkelanjutan

Penerapan keuangan berkelanjutan terbilang regulasi yang baru mulai diimplementasikan. Sehingga Perseroan masih perlu penyesuaian dalam menerapkan keuangan berkelanjutan. Namun, Perseroan berkomitmen penuh untuk dapat menjalankan prinsip-prinsip keuangan berkelanjutan.

2. Penerapan Keuangan Berkelanjutan Pencapaian Kinerja Penerapan Keberlanjutan Versus Target

Dengan tantangan yang ada pada tahun 2024, Perseroan telah berupaya untuk mengimplementasikan Pembangunan berkelanjutan yang berfokus pada beberapa aspek keberlanjutan yaitu aspek ekonomi, aspek lingkungan, dan aspek sosial. Pada aspek ekonomi, Perusahaan berhasil meningkatkan pertumbuhan pendapatan dari 2 (dua) segmen yang berkontribusi terhadap pendapatan Perseroan secara keseluruhan. Untuk aspek lingkungan, Perseroan telah berkontribusi mencegah perubahan iklim.

karena sejak Perseroan beroperasi, selalu menjaga kelestarian lingkungan sekitar proyek. Meskipun tidak dapat mengukur jumlah karbon yang dapat diserap dari konsep green living yang dibentuk keberadaan pohon-pohon besar dan keanekaragaman floranya, namun Perseroan meyakini bahwa kepedulian Perseroan terhadap lingkungan telah memberikan dampak positif. Sedangkan dari aspek sosial, Perseroan telah berkontribusi menciptakan lapangan kerja bagi penduduk setempat, dan mendukung pengembangan ekonomi lokal, baik melalui pengadaan barang dan jasa dari bisnis lokal.

Challenges in Implementing Sustainable Finance

The implementation of sustainable finance is a regulation that has just begun to be implemented. Therefore, the Company still needs adjustments in implementing sustainable finance. However, the Company is fully committed to implementing the principles of sustainable finance.

2. Implementation of Sustainable Finance Performance Achievement of Sustainability Implementation Versus Target.

With the challenges that exist in 2024, the Company has endeavored to implement sustainable development that focuses on several aspects of sustainability, namely economic aspects, environmental aspects, and social aspects. In the economic aspect, the Company managed to increase revenue growth from 2 (two) segments that contributed to the Company's overall revenue. For the environmental aspect, the Company has contributed to preventing climate change.

By since the Company started its operations, it has always preserved the environment around the project. Although it is not possible to measure the amount of carbon that can be absorbed from the green living concept formed by the presence of large trees and flora diversity, the Company believes that the Company's concern for the environment has had a positive impact. As for the social aspect, the Company has contributed to creating jobs for local residents, and supporting the development of the local economy, both through the procurement of goods and services from local businesses.



PENJELASAN DIREKSI

Message From Board of Directors

Prestasi, Tantangan dan Peristiwa Penting Selama Periode Pelaporan

Dalam periode pelaporan, belum ada prestasi yang diperoleh Perseroan terkait dengan keberlanjutan. Meski belum ada recognition, Perseroan berkomitmen untuk terus berupaya berkontribusi pada aspek keberlanjutan yang telah menjadi program pemerintah.

3. Strategi Pencapaian Target

Pengelolaan Risiko atas Penerapan Keuangan Berkelanjutan yang Berpotensi Mempengaruhi Keberlanjutan Perusahaan.

Untuk mencapai target keberlanjutan, Perseroan mengawali dengan mengidentifikasi risiko-risiko yang dapat mempengaruhi keberlanjutan usaha. Perseroan telah mengidentifikasi risiko-risiko, baik risiko dari aspek ekonomi, sosial dan atau lingkungan. Risiko pada aspek ekonomi yang berpotensi mempengaruhi keberlanjutan usaha Perseroan telah diuraikan pada Bab Tata Kelola Perusahaan, Sub Bab Manajemen Risiko. Sedangkan risiko untuk aspek lingkungan dan sosial diantaranya risiko keluhan dan komplain dari masyarakat sekitar. Untuk mengatasi risiko tersebut, Perseroan melakukan hal-hal sebagai berikut :

- Mempersiapkan strategi dan penerapan program CSR yang berkelanjutan.
- Meningkatkan strategi komunikasi dalam membangun reputasi dan hubungan yang baik dengan komunitas masyarakat lokal dan pemangku kepentingan lainnya.

Achievements, Challenges and Important Events During the Reporting Period

During the reporting period, there were no achievements obtained by the Company related to sustainability. Although there has been no recognition, the Company is committed to continuing to contribute to sustainability aspects that have become government programs.

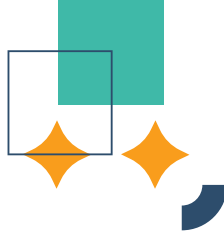
3. Target Achievement Strategy

Risk Management on the Implementation of Sustainable Finance that Potentially Affects the Company's Sustainability.

To achieve sustainability targets, the Company begins by identifying risks that may affect business sustainability. The Company has identified risks, both risks from the economic, social and or environmental aspects. Risks in the economic aspect that could potentially affect the sustainability of the Company's business have been described in the Corporate Governance Chapter, Risk Management Sub-Chapter. While the risks for environmental and social aspects include the risk of complaints and complaints from the surrounding community. To overcome these risks, the Company does the following as follows:

- Preparing strategies and implementing sustainable CSR programs.
- Improve communication strategies in building good reputation and relationships with local communities and other stakeholders.





Pemanfaatan Peluang dan Prospek Usaha

Pemerintah Indonesia, melalui Kementerian Keuangan, secara resmi merilis perpanjangan atas regulasi terkait penyaluran insentif pajak pertambahan nilai ditanggung pemerintah (PPN DTP) dalam sektor perumahan untuk tahun anggaran 2025. Dengan implementasi insentif PPN yang ditanggung oleh pemerintah, proyeksi pertumbuhan sektor properti dapat diperkirakan akan mengalami peningkatan yang signifikan. Langkah-langkah kebijakan ini telah memicu berbagai dampak positif yang akan membawa keuntungan bagi seluruh ekosistem industri properti. Selain manfaat langsung bagi konsumen dan pengembang, implementasi perpanjangan kebijakan insentif PPN juga dapat menciptakan iklim bisnis yang lebih menguntungkan bagi seluruh industri properti.

Perseroan berharap dengan adanya perpanjangan insentif PPN DTP yang berlangsung hingga tahun anggaran 2025 dapat memberikan dampak positif bagi pertumbuhan Perseroan.

Situasi Eksternal yang Berpotensi Mempengaruhi Keberlanjutan Perseroan

Terdapat sejumlah faktor eksternal yang dapat mempengaruhi keberlanjutan usaha Perseroan yang dalam menerapkan keuangan berkelanjutan, diantaranya :

- **Regulasi Lingkungan:**
Perubahan dalam regulasi lingkungan dapat mempengaruhi Perseroan menjalankan operasional.
- **Kondisi Pasar:**
Fluktuasi dalam kondisi pasar properti, seperti permintaan dan harga, dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan untuk menginvestasikan dalam praktek berkelanjutan.
- **Kesadaran Konsumen:**
Perubahan dalam preferensi dan kesadaran konsumen terhadap keberlanjutan dapat mempengaruhi permintaan atas properti yang aman lingkungan atau memiliki dampak sosial positif.

Opportunity Utilization and Business Prospects

The Government of Indonesia, through the Ministry of Finance, officially released an extension of the regulation related to the distribution of government-borne value-added tax (VAT DTP) incentives in the housing sector for the fiscal year 2025. With the implementation of government-borne VAT incentives, the projected growth of the property sector can be expected to experience a significant increase. These policy measures have triggered various positive impacts which will bring benefits to the entire property industry ecosystem. In addition to direct benefits for consumers and developers, the implementation of the VAT incentive policy extension can also create a more favorable business climate for the entire property industry.

The Company hopes that the extension of the VAT DTP incentive which lasts until fiscal year 2025 can have a positive impact on the Company's growth.

External Situations that Potentially Influence the Company's Sustainability

There are a number of external factors that can influence the sustainability of the Company's business in implementing sustainable finance, including:

- **Environmental Regulations:**
Changes in environmental regulations can affect the Company's operations.
- **Market Conditions:**
Fluctuations in property market conditions, such as demand and prices, may affect the Company's ability to invest in sustainable practices.
- **Consumer Awareness:**
Changes in consumer preferences and awareness of sustainability can influence demand for properties that are environmentally friendly or have a positive social impact



TATA KELOLA KEBERLANJUTAN

Sustainability Good Governance

Penanggung jawab penerapan keuangan berkelanjutan

Perseroan bersungguh-sungguh dalam menerapkan keuangan berkelanjutan, oleh karena itu penanggung jawab penerapan keuangan berkelanjutan dipimpin langsung oleh Direktur Utama. Dalam pelaksanaannya, Direktur Utama dibantu Corporate Secretary untuk menjalankan tugas-tugas sebagai berikut :

- Memastikan strategi keberlanjutan yang sesuai dengan strategi Perseroan secara keseluruhan.
- Menyetujui kebijakan dan prosedur terkait aspek keberlanjutan dan prinsip keuangan berkelanjutan
- Menyusun Laporan Keberlanjutan Tahunan untuk disampaikan kepada OJK setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris.
- Melakukan telaah berkala untuk mengevaluasi kinerja keberlanjutan.

PENGEMBANGAN KOMPETENSI TERKAIT KEUANGAN BERKELANJUTAN

Sepanjang tahun 2024, tidak ada kegiatan pelatihan dan atau pengembangan kompetensi yang berkaitan dengan Kompetensi penunjang tugas pokok karyawan.

Penilaian Risiko Atas Penerapan Keuangan Berkelanjutan

1. Prosedur dalam mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko.

Perseroan telah menetapkan kebijakan manajemen risiko berdasarkan potensi risiko yang akan terjadi. Oleh karena itu, untuk risiko-risiko yang muncul dari berbagai aktivitas rutin yang sudah terpola, Perseroan mengembangkan prosedur-prosedur untuk mengantisipasi dan menangani bila terjadi suatu hal yang mengandung risiko. Sedangkan untuk aktivitas-aktivitas baru dan belum memiliki pola, Perseroan melakukan pengawasan dan evaluasi internal sebelum memberikan rekomendasi dan mengambil keputusan hingga ke tingkat Direksi.

The Company is serious about implementing sustainable finance. Therefore, the person in charge of implementing sustainable finance is the President Director. In its implementation, the President Director is assisted by the Corporate Secretary to perform the following tasks:

- *Ensure a sustainability strategy that is in line with the Company's overall strategy.*
- *Approve policies and procedures related to sustainability aspects and sustainable finance principles.*
- *Prepare an Annual Sustainability Report to be submitted to OJK after obtaining approval from the Board of Commissioners*
- *Conduct periodic reviews to evaluate sustainability*

COMPETENCY DEVELOPMENT RELATED TO SUSTAINABLE FINANCE

Throughout 2024, there was no training and/or competency development activities related to sustainable finance. The training activities held were related to competencies supporting employees' main tasks.

Risk Assessment on the Implementation of Sustainable Finance

1. Procedures for identifying, measuring, monitoring and controlling risks.

The Company has established a risk management policy based on the potential risks that will occur. The Company develops procedures to anticipate and handle risks that arise from various routine activities that already have patterns. Meanwhile, for new activities that do not have a pattern, the Company conducts internal monitoring and evaluation before providing recommendations and making decisions up to the level of the Board of Directors.



1. Efektifitas Proses Manajemen Risiko

Proses manajemen risiko yang telah berjalan selama ini sangat efektif, hal ini dapat dibuktikan dengan kegiatan operasional Perseroan yang berjalan dengan baik.

HUBUNGAN DENGAN PEMANGKU KEPENTINGAN

Perseroan mengidentifikasi keterlibatan pemangku kepentingan berdasarkan tingkat pengaruh seseorang atau organisasi terhadap keberlangsungan usaha Perseroan.

Berikut ini kriteria penentuan tingkat pengaruh seseorang atau organisasi terhadap Perseroan :

A. Ketergantungan

Adanya ketergantungan Perseroan pada seseorang atau sebuah organisasi, ataupun sebaliknya.

B. Tanggung Jawab

Adanya tanggung jawab legal, komersial atau etika terhadap seseorang atau sebuah organisasi.

C. Ketegangan

Adanya keperluan perhatian Perseroan terkait isu ekonomi, sosial atau lingkungan tertentu dari seseorang atau sebuah organisasi.

D. Pengaruh

Seseorang atau sebuah organisasi memiliki pengaruh terhadap Perseroan atau strategi atau kebijakan pemangku kepentingan lain.

E. Perspektif beragam

Perbedaan pandangan yang dapat mempengaruhi situasi Perseroan dan mendorong adanya aksi yang tidak ada sebelumnya dari Seseorang atau sebuah organisasi.

F. Kedekatan

Adanya kedekatan geografis dan operasional dengan Perseroan dari seseorang atau sebuah organisasi.

Berikut ini individu atau organisasi yang menjadi pemangku kepentingan bagi Perseroan:

TANTANGAN TERHADAP PENERAPAN KEUANGAN

2. Effectiveness of Risk Management Process

The risk management process that has been running so far is very effective. This can be proven by the Company's operational activities that are running well.

RELATION WITH STAKEHOLDERS

The Company identifies stakeholder involvement based on the level of influence of a person or organization on the sustainability of the Company's business. The following are the criteria for determining the level of influence of a person or organization on the Company:

A. Dependency

There is dependence from the Company on a person or an organization, or vice versa.

B. Responsibility

There is legal, commercial or ethical responsibilities towards a person or an organization.

C. Tension

There is a need for the Company's attention regarding certain economic, social or environmental issues of a person or an organization.

D. Influence

A person or organization has influence over the Company or the strategies or policies of other stakeholders.

E. Diverse Perspective

Differences in views that can affect the Company's situation and encourage actions that did not exist before from a person or an organization.

F. Proximity

There is geographical and operational proximity to the Company from a person or an organization

The following are individuals or organizations that are stakeholders for the Company:



Pemangku Kepentingan <i>Stakeholders</i>	Pendekatan Pelibatan <i>Engaging Approach</i>	Harapan Pemangku Kepentingan <i>Stakeholders Expectations</i>
Pelanggan <i>Customers</i>	• Website Perseroan • Kunjungan Langsung	• Informasi mengenai perumahan • Layanan informasi dan pengaduan
Karyawan <i>Employees</i>	• Divisi Personalia	• Sosialisasi kebijakan yang berkaitan dengan kepegawaian • Pengembangan, pelatihan, dan lain-lain • Jaminan kesehatan dan keselamatan kerja • <i>Dissemination of policies related to staffing</i> • <i>Development, training and others</i> • <i>Occupational health and safety guarantee</i>
Pemegang Saham <i>Shareholders</i>	• Pelaporan Berkala/ Insidentil melalui Web Perseroan dan Situs Bursa • RUPS (Tahunan/ Luar Biasa)	• Kinerja Keuangan • Kinerja Non Keuangan • Keterbukaan Informasi • Informasi Fakta Material • <i>Financial Performance</i> • <i>Non-financial Performance</i> • <i>Information Disclosure</i> • <i>Material Fact Information</i>
Masyarakat / Publik <i>Public</i>	• Situs Web Perseroan • Situs Web Bursa • Kegiatan CSR di tengah masyarakat	• Informasi mengenai Perseroan • Melakukan kolaborasi dalam kegiatan keberlanjutan yang meliputi bidang pendidikan, kesehatan, pemberdayaan masyarakat, lingkungan • <i>Information about the Company</i> • <i>Collaborating in sustainability activities covering the fields of education, health, community empowerment, the environment</i>



BERKELANJUTAN

Tidak dapat dipungkiri penerapan prinsip keberlanjutan menghadirkan tantangan tersendiri bagi Perseroan, baik dari sisi internal ataupun eksternal. Tantangan sisi internal muncul dari keterbatasan pemahaman insan Perseroan dalam mengidentifikasi dan mengembangkan pengelolaan aspek keberlanjutan pada seluruh aktivitas bisnis yang dijalankan. Termasuk juga dalam keterbatasan pengukuran dampak sosial dan lingkungan menjadi tantangan untuk mengukur keberhasilan dan efektivitas dari program yang dijalankan. Di sisi lain, Perseroan senantiasa melakukan benchmark penerapan keberlanjutan dari aktivitas bisnis sejenis. Sedangkan tantangan sisi eksternal berasal dari perubahan kebijakan dalam negeri ataupun kondisi internasional yang dapat mempengaruhi aktivitas bisnis. Maka dari itu, Perseroan secara berkala melakukan analisis terhadap kesesuaian aktivitas operasional dengan kebijakan pemerintah terkait keberlanjutan. Perseroan juga terus berupaya untuk mengelola dampak yang ditimbulkan dari aktivitas bisnis dengan baik dan efektif.

PENGEMBANGAN KOMPETENSI TERKAIT KEUANGAN BERKELANJUTAN

Pengembangan kompetensi karyawan berkelanjutan bertujuan meningkatkan keterampilan dan kompetensi karyawan untuk mendukung pertumbuhan Perusahaan dan tanggung jawab sosial. Mengembangkan kompetensi karyawan di bidang berkelanjutan dapat dilakukan sebagai berikut:

Adanya pelatihan untuk karyawan yang relevan dengan kebutuhan Perusahaan

Program promosi karyawan guna mengembangkan future leader sehingga memaksimalkan kualitas kerja dan mengisi kekosongan posisi dalam Perusahaan

Pengembangan kompetensi melalui pembelajaran kolaboratif seperti leadership transformation, konseling, coaching, dan mentoring bagi karyawan

CHALLENGES TO THE IMPLEMENTATION OF SUSTAINABLE FINANCE

It is undeniable that the application of the sustainability principle presents its own challenges for the Company, both internally and externally. Internal challenges arise from the limited understanding of the Company's people in identifying and developing management of sustainability aspects in all business activities carried out. Also included in the limitations of measuring social and environmental impacts is a challenge to measure the success and effectiveness of the programs being implemented. On the other hand, the Company always benchmarks the implementation of sustainability from similar business activities. Meanwhile, external challenges come from changes in domestic policies or international conditions that may affect business activities. Therefore, the Company periodically conducts an analysis of conformity operational activities with government policies related to sustainability. The Company also continues to strive to properly and effectively manage the impacts arising from business activities.

COMPETENCY DEVELOPMENT RELATED TO SUSTAINABLE FINANCE

Continuous employee competency development aims to improve employee skills and competencies to support the Company's growth and social responsibility. Developing employee competencies in a sustainable manner can be done as follows:

There is training for employees that is relevant to the Company's needs.

Employee promotion program to develop future leaders to maximize work quality and fill vacant positions in the Company.

Competency development through collaborative learning such as leadership transformation, counseling, coaching, and mentoring for employees.

Utilizing technology as a means for the Company to manage human resources within the scope of work, such as the recruit-

Memanfaatkan teknologi sebagai sarana Perusahaan dalam mengelola sumber daya manusia dalam lingkup pekerjaan seperti proses rekrutmen dilakukan secara online dan Human Resource Information System yang digunakan Perusahaan untuk manajemen administrasi kekaryawanan.

KEBIJAKAN EKONOMI BERKELANJUTAN

Nilai ekonomi yang dihasilkan oleh Perseroan berasal dari Pendapatan Usaha Perseroan dan entitas anak. Pendapatan terbesar diperoleh dari segmen usaha perhotelan dan real estate. Pencapaian kinerja keuangan perusahaan sampai dengan 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun sebelumnya adalah sebagai berikut :

ment process being carried out online and the Human Resource Information System being used by the Company for employee administration management.

SUSTAINABLE ECONOMIC POLICY

The economic value generated by the Company is derived from the operating revenues of the Company and its subsidiaries. The largest revenue is derived from the hotel and real estate business segments. The Company's financial performance up to December 31, 2024 compared to the previous year is as follows:

The operating revenues earned by the company are used for

	2024	2023	2022	
Jumlah Aset Lancar	124.162	135.205	139.213	Total Current Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	89.237	95.149	98.763	Total Non-Current Assets
Jumlah Aset	213.399	230.354	237.976	Total Assets
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	89.688	84.684	74.033	Total Current Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	74.753	88.416	102.828	Total Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas	164.441	173.100	176.861	Total Liabilities
Total Ekuitas - Bersih	48.958	57.254	61.115	Total Equity - Net
Total Liabilitas Dan Ekuitas - Bersih	213.399	230.354	237.976	Total Liabilities and Equity - Net
Pendapatan	26.874	27.991	32.164	Revenues
Beban Pokok Pendapatan	13.978	16.239	20.485	Cost of Revenues
Laba Bruto	12.896	11.753	11.679	Gross Profit
Beban Usaha	14,602	10.623	9.882	Operating Expenses
Laba Usaha	(1.706)	1.129	1.797	Operating Profit
Jumlah (Beban) Penghasilan Lain Lain Bersih	4.906	4.924	9.872	Total Other Income (Charges)-Net
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	(6,612)	(3.794)	(8.075)	
Laba (Rugi) Netto Tahun Berjalan Setelah Dampak Penyesuaian Ekuitas Margin Bisnis	(8.285)	(3.872)	(8.191)	Profit (Loss) before Income Tax Net Income (Loss) for the Year After Equity Merging Business



Pendapatan usaha yang diperoleh oleh perseroan digunakan untuk pembiayaan operasional dan kepada pemangku jabatan. Biaya operasional tersebut berupa pajak dan retribusi kepada pemerintah, gaji, tunjangan dan pengembangan karyawan, pembayaran kepada pemasok dan kegiatan sosial kepada masyarakat. Perseroan tidak mengubah dan tetap mengedepankan kebijakan untuk tetap menggunakan pemasok lokal dan mempekerjakan tenaga kerja lokal.

Pendapatan Perseroan dan anak usahanya disajikan dalam perbandingan dengan tahun sebelumnya pada tabel berikut:

operational costs and to the stakeholders. The operational costs are in the form of taxes and levies to the government, salaries, benefits and employee development, payments to suppliers and social activities to the community. The Company has not changed and continues to prioritize the policy of using local suppliers and employing local labor.

Revenues of the Company and its subsidiaries are presented in comparison with the previous year in the following table:

Laporan Laba Rugi Konsolidasian	2024	2023	2022
Pendapatan usaha	26,873,840,341	27.991.125.805	32.164.228.563
**Penjualan Properti	7,850,545,855	10.302.234.916	15.902.871.936
**Pendapatan hotel	18,233,276,778	16.720.433.137	14.128.932.927
** Jasa Mangement	790,017,709	968.457.752	2.132.423.700
Laba (Rugi) Neto tahun berjalan	(8,285)	(3.872)	(8.191)

KINERJA LINGKUNGAN HIDUP BERKELANJUTAN

Lingkungan hidup adalah komponen penting bagi kehidupan umat manusia, kesejahteraan yang lebih baik dapat dicapai di atas lingkungan yang hijau dan lestari yang dapat mendukung kehidupan di atasnya. Alam menyediakan lanskap, udara, dan air untuk memenuhi kebutuhan esensial manusia namun sebaliknya kegiatan ekonomi dan sosial yang dilakukan manusia menimbulkan dampak sebaliknya pada lingkungan.

Untuk mengurangi polusi udara dan mewujudkan lingkungan yang teduh, Perseroan senantiasa memastikan agar design lanskap dan bangunan memegang teguh prinsip-prinsip ramah lingkungan. Perseroan terus melaksanakan program Green Area untuk melakukan penghijauan lingkungan

SUSTAINABLE ENVIRONMENTAL PERFORMANCE

The environment is an essential component of life of mankind, better welfare can be achieved on a green and sustainable environment that and sustainable environment that can support life on on it. Nature provides landscape, air and water to fulfill essential human needs but conversely, the economic and social activities economic and social activities have the opposite impact on the environment. on the environment.

To reduce air pollution and create a shady environment, the Company always ensures that landscape and building designs adhere to environmentally friendly principles. The Company continues to implement the Green Area program to green the environment by planting more trees in the Amaya Home Resort



dengan memperbanyak penanaman pohon – pohon di lingkungan perumahan Amaya Home Resort serta penyediaan ruang terbuka hijau sesuai dengan konsep perumahan yang mengusung green living.

Design jalan pada perumahan Amaya Home Resort juga menggunakan paving dengan maksud agar lebih maksimal untuk proses penyerapan air. Selain itu juga dibuat beberapa titik sumur resapan dan revitalisasi kolam retensi serta pengerukan endapan sungai di area Amaya Home Resort sebagai langkah pengendalian banjir. Amaya home resort juga membuat beberapa titik sumur kompos dengan mengajak serta penghuni untuk ikut berpartisipasi dalam pengelolaan sampah organik.

Demikian halnya pada unit bisnis hotel, Perseroan menerapkan program waste management antara lain dengan program reuse, reduce, dan recycle, juga ada program pemilahan sampah basah dan sampah kering.

Komitmen terhadap kelestarian lingkungan diwujudkan Perusahaan dalam berbagai program antara lain:

Aspek Material

Perseroan terus menggalakkan upaya penggunaan material ramah lingkungan secara efisien mungkin dengan perencanaan sesuai kebutuhan. Hal ini dimaksud untuk mengurangi pencemaran lingkungan yang dihasilkan dalam kegiatan operasional Perseroan.

Dengan upaya Perseroan dapat mewujudkan pembangunan proyek yang ramah lingkungan, maka manfaat yang diharapkan dapat berupa:

1. Penghematan biaya air, listrik dan biaya energy lainnya.
2. Meningkatkan kualitas dan produktivitas hidup penghuni bangunan.
3. Meningkatkan kesehatan penghuni bangunan.
4. Bangunan memiliki nilai jual yang tinggi.

Pelayanan Amaya Home Resort kepada konsumen dalam

residential area and providing green open spaces in accordance with the concept of green living.

The road design in Amaya Home Resort housing also uses paving with the intention of maximizing the water absorption process. In addition, several infiltration wells were made and the revitalization of retention ponds and dredging of river sediment in the Amaya Home Resort area as a flood control measure. Amaya Home Resort also made several compost wells by inviting residents to participate in organic waste management.

Likewise, in the hotel business unit, the Company implements a waste management program including a reuse, reduce, and recycle program, as well as a wet and dry waste sorting program.

Material Aspect

The Company continues to promote efforts to use environmentally friendly materials as efficiently as possible with planning as needed. This is intended to reduce environmental pollution generated in the Company's operational activities.

With the Company's efforts to realize environmentally friendly project development, the expected benefits are:

1. *Savings in water, electricity and other energy costs.*
 2. *Improving the quality and productivity of life of building occupants.*
 3. *Improving the health of building occupants.*
 4. *The building has a high selling value.*
- *Amaya Home Resort services to consumers in the form of facilities and infrastructure include:*
 - *Checking the condition of the house before it is handed over to the buyer, as well as routine maintenance during the retention period of the building being sold.*
 - *Electricity in the ground, internet network, and canals for water disposal.*





bentuk fasilitas dan infrastruktur antara lain :

- Melakukan pengecekan kondisi rumah sebelum diserahkan kepada pembeli, serta pemeliharaan rutin dalam masa retensi pada bangunan yang terjual.
- Aliran listrik dalam tanah, jaringan internet, serta saluran kanal untuk pembuangan air.
- Memastikan keamanan lingkungan penghuni properti yang dikelola Perseroan.
- Memastikan tersedianya ruang publik yang memadai pada perumahan seperti gedung pertemuan (club house), fasilitas olah raga seperti kolam renang, lapangan basket, serta jogging track.

Adapun inisiatif yang diterapkan oleh Perseroan antara lain:

1. Perseroan juga mengambil langkah signifikan dengan memaksimalkan penggunaan teknologi informasi dan perangkat elektronik, sehingga dapat mengurangi ketergantungan pada penggunaan kertas. Penggunaan dokumen digital, e-mail, dan platform kolaborasi online menjadi prioritas dalam proses operasional sehari-hari. Hal ini tidak hanya berkontribusi pada pengurangan limbah kertas, tetapi juga memberikan efisiensi dalam pertukaran informasi dan dokumentasi internal.
2. Perseroan secara aktif memilih produk-produk yang terbuat dari bahan daur ulang dan mendorong karyawan untuk menggunakan alat tulis dengan bijak, memanfaatkannya seefisien mungkin sebelum dibuang.
3. Mengurangi penggunaan material berbahan plastik dalam aktivitas operasional, seperti mengganti penggunaan air mineral botol untuk tamu dengan menyediakan dispenser dengan galon air minum dan pitcher yang bebas diakses oleh tamu, serta mengganti bahan material kemasan amenities dengan kemasan bukan dari plastik
4. Efisiensi pemakaian material dengan berprinsip pada 3R (reduce, reuse, recycle) untuk menekan limbah yang dihasilkan seperti pemanfaatan kembali handuk sebagai alat kebersihan.
5. Pengelolaan limbah linen hotel menjadi produk-produk

- *Ensuring the safety of the environment for property occupants managed by the Company.*
- *Ensuring the availability of adequate public spaces in housing areas such as meeting halls (club houses), sports facilities such as swimming pools, basketball courts and jogging tracks.*

The initiatives implemented by the Company include:

1. *The Company has also taken significant steps to maximize the use of information technology and electronic devices, thereby reducing dependence on the use of paper. The use of digital documents, e-mail, and online collaboration platforms are prioritized in daily operational processes. This not only contributes to the reduction of paper waste, but also provides efficiency in information exchange and internal documentation.*
2. *The Company actively selects products made from recycled materials and encourages employees to use stationery wisely, utilizing it as efficiently as possible before disposal.*
3. *Reducing the use of plastic materials in operational activities, such as replacing the use of bottled mineral water for guests by providing dispensers with drinking water gallons and pitchers that are freely accessible to guests, and replacing packaging materials for amenities with non-plastic packaging.*
4. *Efficient use of materials with the principle of 3R (reduce, reuse, recycle) to reduce waste generated, such as reusing towels as cleaning tools.*
5. *Management of hotel linen waste into products that have aesthetic value and good selling value.*

Energy Aspects

Energy efficiency measures and achievements are implemented through the replacement of equipment with the latest energy-efficient technology and through routine maintenance.



yang memiliki nilai estetika dan nilai jual yang baik.

The use of electricity is the main focus, while the use of generator fuel uses fuel.

Aspek Energi

Langkah upaya dan pencapaian efisiensi energi dilaksanakan melalui penggantian peralatan dengan teknologi terbaru yang hemat energi serta melalui pemeliharaan rutin.

The electricity consumption used by the Company for the last 3 years is as follows:

Penggunaan energi Listrik menjadi focus utama, sementara penggunaan bahan bakar generator menggunakan BBM. Konsumsi listrik yang dipergunakan oleh Perseroan selama 3 tahun terakhir adalah sebagai berikut:

Data Pemakaian Listrik / Electricity Consumption Data

Tahun / Year	Nominal / Value
2021	938.063.961
2022	776.098.61320
2023	744.108.226
2024	832.580.047

Upaya Perseroan dalam melakukan penghematan energi listrik adalah dengan beberapa strategi antara lain :
Pemakaian lampu LED yang hemat energi di seluruh hotel dan perumahan milik Perseroan.
Pengaturan pengurangan pemakaian lampu, alat elektronik dan operasional lift bergantian pada jam 21.00 – 06.00
Perawatan berkala semua unit AC baik yang berada di dalam kamar maupun yang berada di area publik sehingga kerja AC menjadi lebih efisien dan hemat pemakaian listrik
Pemasangan kaca film penahan panas di seluruh bagian kaca pada bangunan hotel sehingga dapat mengurangi intensitas pemakaian AC dimana hal ini juga menjadi langkah penghematan energi listrik.
Club House Amaya Home Resort dibuat dengan konsep design terbuka sehingga tidak memerlukan pendingin ruangan yang bisa menghemat pemakaian listrik dari penggunaan AC

The Company's efforts to save electricity are through several strategies, including:

1. Use of energy-efficient LED lights in all of the Company's hotels and housing.
2. Arrangements to reduce the use of lights, electronic devices and elevator operations alternately after 21.00 – 06.00
3. Periodic maintenance of all Air Conditioning units both in rooms and in public areas so that the AC works more efficiently and saves electricity consumption
4. Installing heat-retaining window film in all glass parts of the hotel building so that it can reduce the intensity of using air conditioning, which is also a measure to save electricity.
5. Club House Amaya Home Resort is made with an open design concept so it does not require air conditioning which can save electricity consumption from using air conditioning



Design unit rumah di Amaya Home Resort dibuat dengan atap tinggi. Dengan atap yang tinggi maka sirkulasi udara dalam rumah menjadi lebih baik.

Aspek Air

Air yang digunakan Perseroan bersumber dari pasokan Perusahaan Air Minum (PAM). Perusahaan mengusahakan efisiensi pemakaian air pada kegiatan operasionalnya, secara bertanggung jawab dan secukupnya. Beberapa upaya Perseroan dalam efisiensi pengelolaan air adalah dengan upaya :

- 1. Pemasangan sticker himbauan kepada tamu untuk menggunakan air secukupnya baik itu di kamar maupun di public toilet
- 2. Pemasangan himbauan di kamar untuk penggantian linen dan handuk tamu yang menginap lebih dari 1 malam tidak dilakukan setiap hari dalam rangka penghematan air dan energi

Konsumsi air (PAM) yang dipergunakan oleh Perseroan selama 3 tahun terakhir adalah sebagai berikut:

6. The design of the housing unit at Amaya Home Resort is made with a high roof. With a high roof, air circulation in the house is better.

Water Aspects

The water used by the Company is sourced from the supply of the Drinking Water Company (PAM). The Company strives for the efficiency of water use in its operational activities, responsibly and adequately. Some of the Company's efforts in water management efficiency are:

- 1. Installing a sticker advising guests to use sufficient water both in the room and in the public toilet
- 2. Installing an appeal in the room to replace linen and towels for guests who stay more than 1 night is not carried out every day in order to save water and energy

The water consumption (PAM) used by the Company for the last 3 years is as follows:

Data Pemakaian Air / Electricity Consumption Data

Tahun / Year	Nominal / Value
2021	49.489.963
2022	42.492.378
2023	35.429.340
2024	37.235.000

Aspek Limbah dan Efluen

Untuk merespon perubahan iklim juga dilakukan dengan pengelolaan dan pengolahan limbah hasil aktivitas operasional. Perseroan tidak melakukan pengolahan kembali untuk limbah hasil pembangunan proyek. Untuk mengurangi potensi dampak terhadap lingkungan maka pengelolaan limbah hasil proyek dibuang ke tempat

Waste and Effluent Aspects

Responding to climate change is also carried out by managing and processing waste resulting from operational activities. The company does not carry out re-processing of project construction waste. To reduce the potential impact on the environment, the project waste management is disposed of in a final disposal site determined by the Regional Government because the



pembuangan akhir yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah karena jumlahnya tidak signifikan. Penggunaan air dalam proses pembangunan tidak banyak menimbulkan limbah atau jika ada masih dalam batas normal yang tidak memerlukan penanganan khusus.

Untuk limbah efluen hasil operasional hotel dilakukan pengelolaan sederhana pada internal pengolahan limbah sebelum kemudian dialirkan pada saluran pembuangan yang sesuai aturan. Dalam proses produksi Perseroan tidak ada efluen air yang diolah kembali untuk digunakan. Limbah berupa sampah basah maupun sampah kering dikelola oleh pihak ketiga yang pengambilannya dilakukan setiap hari. Kegiatan bisnis Perseroan juga menghasilkan limbah berupa minyak bekas untuk menggoreng. Minyak bekas tersebut dikelola kepada pihak ketiga.

Adapun langkah Perseroan pada unit bisnis hotel untuk menangani limbah adalah :

- Untuk limbah bekas linen dan handuk bekas diolah kembali menjadi souvenir yang dapat dijual kembali, dalam hal ini hotel bekerjasama dengan pihak ketiga
- Untuk limbah bekas makanan dari dapur setiap hari ditimbang untuk kemudian diolah menjadi maggot dengan bekerjasama dengan pihak ketiga
- Mengganti bungkus amenities dari semula bahan plastik diganti menjadi bahan kertas yang dapat didaur ulang
- Mengganti sabun mandi batang menjadi sabun cair sehingga mengurangi limbah sampah bekas sabun mandi
- Mengganti botol air mineral botol plastik dikamar dan mengurangi penggunaan air mineral botol plastik di ruang meeting dengan diganti menggunakan dispenser di setiap koridor dan ruang meeting

amount is not significant. The use of water in the construction process does not generate a lot of waste or, if there is, it is still within normal limits and does not require special treatment.

For effluent waste resulting from hotel operations, simple management is carried out in the internal waste treatment before it is then channeled into the sewer according to regulations. In the Company's production process there is no water effluent which is reprocessed for use. Waste in the form of wet waste and dry waste is managed by a third party which is collected every day. The Company's business activities also generate waste in the form of used oil for frying. The used oil is managed by a third party.

The Company's steps in the hotel business unit to handle waste are:

- *For waste used linen and used towels are reprocessed into souvenirs that can be resold, in this case the hotel cooperates with third parties.*
- *For food waste from the kitchen, every day it is weighed and then processed into maggot in collaboration with a third party.*
- *Replacing the wrapper of amenities from the original plastic material is replaced with recyclable paper material*
- *Replacing bar soap with liquid soap to reduce the waste of used bath soap*
- *Replacing plastic mineral water bottles in rooms and reducing the use of plastic mineral water bottles in meeting rooms by replacing them with dispensers in every corridor and meeting room*





Data Pemakaian Botol Plastik

Tahun / Year	Jumlah Botol Plastik Bekas Air Mineral Number of Plastic Bottles Used
2021	1.608
2022	760
2023	624
2024	716

Aspek Pengaduan Lingkungan Hidup

Selama tahun 2024, Perseroan tidak ada menerima pengaduan terkait pengelolaan lingkungan, seperti rusaknya lingkungan hidup sebagai dampak dari proses pembangunan proyek perumahan maupun dari aktivitas operasional hotel. Jika ada pengaduan maka Perseroan akan memproses dan menindaklanjuti pengaduan tersebut untuk mendapatkan penyelesaian.

Environmental Complaints

During 2024, the Company did not receive any complaints related to environmental management, such as environmental damage as a result of the housing project development process or from hotel operational activities. If there is a complaint, the Company will process and follow up on the complaint to get a resolution.



LEMBAR UMPAN BALIK

Feedback Form

FORM UMPAN BALIK

Laporan Keberlanjutan Perseroan tahun 2024 memberikan gambaran kinerja keberlanjutan. Perseroan mengharapkan masukan, kritik dan saran dari Bapak/Ibu/Saudara sekalian melalui e-mail atau mengirim formulir ini melalui Kantor Pos.

Profil Anda

Nama (bila berkenan) :

Institusi / Perusahaan :

Surel :

Telp / HP :

Golongan Pemangku Kepentingan

- Pemegang Saham
- Pemerintah
- Pelanggan
- Karyawan
- Masyarakat

1. Laporan ini mudah dimengerti

- Tidak setuju
- Netral
- Setuju

2. Laporan ini sudah menggambarkan informasi aspek material perusahaan, baik dari segi positif dan negative

- Tidak setuju
- Netral
- Setuju

3. Topik material apa yang paling penting bagi anda (nilai 1=paling penting s/d 4=paling tidak penting).

- Kinerja Tata Kelola dan Ekonomi
- Kinerja Sosial
- Kinerja Lingkungan

FEED BACK FORM

The Company's 2024 Sustainability Report provides an overview of sustainability performance. The Company expects input, criticism and suggestions from you all via e-mail or send this form via Post office.

Your Profile

Name (if pleased) :

Institution / Company :

Email :

Phone / HP :

Stakeholder Group

- *Investor*
- *Regulator*
- *Customer*
- *Employee*
- *Communities*

1. The Report was easy to understand

- *Disagree*
- *Neutral*
- *Agree*

2. The report has described positive and negative information of the company's material aspects

- *Disagree*
- *Neutral*
- *Agree*

3. Material topics which is (are) the most important to you (score 1=most important up to 4=least important).

- *Governance and economic performance*
- *Social Performance*
- *Environmental Performance*





Mohon dapat memberikan saran / usul / komentar anda atas laporan ini.

Kindly provide your input / suggestion / comments about this report.

Terimakasih atas partisipasi Anda.
Mohon lembar umpan balik ini dikirimkan kembali kepada :

Corporate Secretary
PT Kota Satu Properti Tbk
Jl. Veteran No.51 Semarang
Telp. (024) 8311001
Email : corsec@kotasatu.com

Thank you for your participation.
Please send this feedback sheet back to:

Corporate Secretary
PT Kota Satu Properti Tbk
Jl. Veteran No.51 Semarang
Telp. (024) 8311001
Email : corsec@kotasatu.com

Verifikasi Tertulis Dari Pihak Independen (jika ada)

Laporan Keberlanjutan Perseroan untuk tahun buku 2024 tidak dilakukan verifikasi tertulis oleh pihak independen.

Written Verification from Independent Party (if any)

The Company's Sustainability Report for the 2024 financial year has not been verified in writing by an independent party

Tanggapan Terhadap Umpan Balik Laporan Keberlanjutan Tahun Sebelumnya

Perseroan tidak menerima tanggapan terhadap umpan balik Laporan Keberlanjutan untuk tahun buku 2024.

Response to Feedback on the Previous Year's Sustainability Report

The Company did not receive any response to the Sustainability Report feedback for the 2024 financial year.



INDEKS PENGUNGKAPAN KRITERIA POJK NO. 51/POJK.03/2017

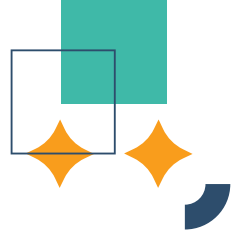
POJK Criteria Disclosure Index No. 51/POJK.03/2017

URAIAN

Description

1. Strategi Keberlanjutan / Sustainability Strategy
 - a. Topik Material / Material Topics
 - b. Umpan Balik / Feedback
 - c. Kontak Terkait Laporan / Contact Related To The Report
2. Ikhtisar Kinerja Aspek keberlanjutan 2024
 - a. Aspek Ekonomi / Economic Aspects
 - b. Aspek Lingkungan Hidup / Environmental Aspects
 - c. Aspek Sosial / Social Aspects
3. Profil Perseroan / Company Profile
 - a. Bidang usaha / business field
 - b. Produk, layanan, dan kegiatan usaha yang dijalankan / Products, services and business activities
 - c. Keanggotaan pada asosiasi / Association membership
4. Penjelasan Direksi / Message From Board of Directors
5. Tata Kelola Berkelanjutan / Sustainability Good Governance
 - a. Penanggung jawab penerapan keuangan berkelanjutan / Person in charge of implementing sustainable finance
 - b. Pengembangan kompetensi terkait keuangan berkelanjutan / Competency development related to sustainable finance
 - c. Penilaian risiko atas penerapan keberlanjutan / Risk assessment of sustainability implementation
 - d. Hubungan dengan pemangku kepentingan / Relationship with stakeholders
 - e. Permasalahan terhadap penerapan keuangan berkelanjutan / Issues with the implementation of sustainable finance
6. Tata Kelola Berkelanjutan / Sustainability Good Governance
 - a. Kinerja Ekonomi Berkelanjutan / Economic Sustainability Performance
 - b. Kinerja Lingkungan Hidup Berkelanjutan / Environmental Sustainability Performance
 - i. Aspek Umum / General Aspects
 - ii. Aspek Material / Material Aspect
 - iii. Aspek Energi / Energy Aspect
 - iv. Aspek Air / Water Aspect
 - v. Aspek Limbah dan efluen / Waste and effluent aspects
 - vi. Aspek Pengaduan terkait lingkungan hidup / Aspects of Complaints related to the environment





URAIAN

Description

- c. Kinerja Sosial berkelanjutan / Social Sustainability Performance
 - i. Aspek Ketenagakerjaan / Employment Aspects
 - I) Kesetaraan kesempatan bekerja / Equal employment opportunity
 - II) Tenaga kerja anak dan tenaga kerja paksa / Child labor and forced labor
 - III) Upah minimum regional / Regional minimum wages
 - IV) Lingkungan bekerja yang layak dan aman / Decent and safe working environment
 - V) Pelatihan dan pengembangan kemampuan pegawai / Employee training and skill development
 - ii. Aspek Masyarakat / Community Aspect
 - I) Dampak operasi terhadap masyarakat sekitar / Impact of operations on surrounding communities
 - II) Pengaduan masyarakat / Community complaints
 - III) Kegiatan tanggung jawab sosial lingkungan / Environmental social responsibility activities
 - d. Tanggung jawab pengembangan produk/jasa berkelanjutan / Responsibility for sustainable product/service development
 - i. Inovasi dan pengembangan produk / jasa keuangan berkelanjutan / Innovation and development of sustainable financial products/services
 - ii. Produk/jasa yang sudah dievaluasi keamanannya bagi pelanggan / Products/services that have been evaluated for customer safety
 - iii. Dampak produk/jasa / Product/service impact
 - iv. Jumlah produk yang ditarik kembali / Number of recalled products
 - v. Survey kepuasan pelanggan terhadap produk dan atau jasa / Survey of customer satisfaction with products and or services
7. Lembar Umpan Balik / Feedback Form
- a. Verifikasi tertulis dari pihak independen (jika ada) / Written verification from an independent party (if any)
 - b. Lembar Umpan Balik / Feedback Sheet
 - c. Tanggapan terhadap umpan balik laporan keberlanjutan tahun sebelumnya / Response to previous year's sustainability report feedback





PROFIL PERUSAHAAN



PROFIL PERUSAHAAN

COMPANY PROFILE

Nama Perusahaan

Name of Company

PT Kota Satu Properti Tbk

Tanggal Pendirian

Date of Establishment

3 October 2012
October 3rd, 2012

Alamat Perusahaan

Company's Address

Jl. MT Haryono Ruko The Amaya CA 1-3
Ungaran, Kabupaten Semarang - 50511

Bursa Tempat Saham Dicatatkan

Stock Exchange Listings

Bursa Efek Indonesia (BEI)
Indonesia Stock Exchange (IDX)

Keanggotaan Organisasi Industri

Organizational Industry Membership

Real Estate Indonesia (REI)
Asosiasi Emiten Indonesia (AEI)

Dasar Hukum Pendirian

Legal Basis of Establishment

Akta no. 6 Tanggal 3 Oktober 2012
Deed No.6 dated October 03, 2012

Kantor Pusat

Head Office

Jl. Veteran No.51, Allstay Hotel
Semarang - 50231

Telepon

Phone

+62 24 8311 001

Fax

+62 24 7690 1749

Website

www.kotasatuproperti.com

Email

corsec@kotasatu.com

Kode Saham

Thicker

SATU



Keanggotaan Organisasi Industri

Organizational Industry Membership

Rp. 300.000.000.000,-

Tiga Ratus Miliar Rupiah / Three Hundred Billion Rupiah

Modal Ditempatkan & Disetor Penuh

Issued & Fully Paid Capital

Rp. 131.250.000.000,-

*Seratus Tiga Puluh Satu Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah /
One Hundred Thirty-one Billion and Two Hundred Fifty Million Rupiah*

VISI *Vision*

*"Number One in Delivering
Superior Performance
Through SATU Philosophy"*

MISI *Mission*

S *ynergy, internal & external
sustainable best result*

A *utomation, by digital system for professional
business operation*

T *alent development, as continuous organizati-
on growth and best place to work*

U *nique concept, for competitive and provitable
business*

NILAI PERUSAHAAN

Corporate Values



Profit :

Mencapai kemandirian finansial secara organic.

Profit:

Achieve organic financial independence.

Profesional :

Memberikan pelayanan dan pengelolaan bisnisnya melampaui standar yang ada pada industrinya.

Professional:

Providing services and managing the business beyond the standards in the industry.

Prestige :

Bangga menjadi karyawan Kota Satu, dan bangga dengan produk Kota Satu.

Prestige:

Proud to be Kota Satu employees, and proud of Kota Satu products.

Public Oriented :

Bisnis yang dijalankan mempunyai tujuan akhir untuk memberikan pelayanan untuk masyarakat.

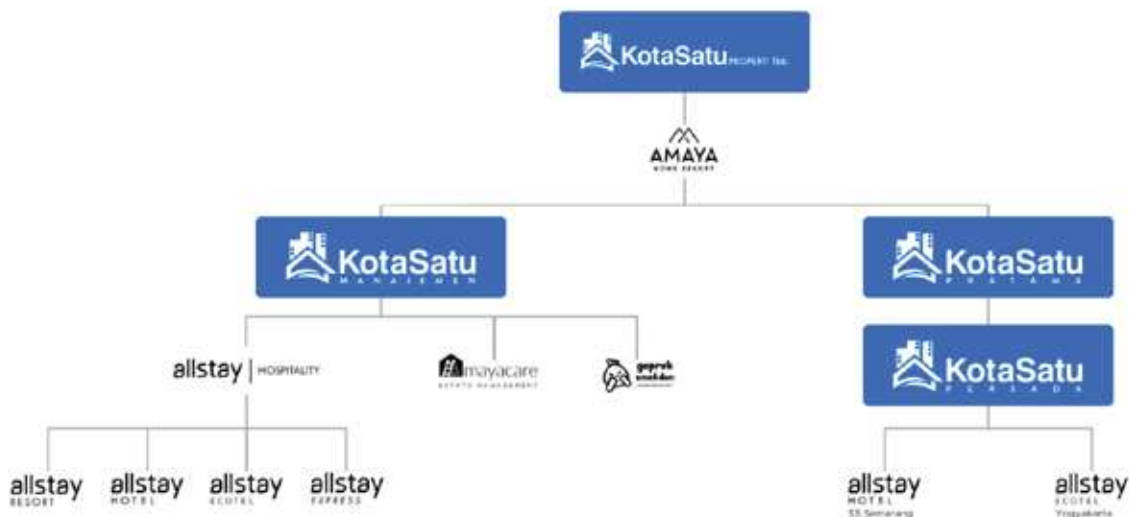
Public Oriented:

Businesses that are run have the ultimate goal of providing services to the community



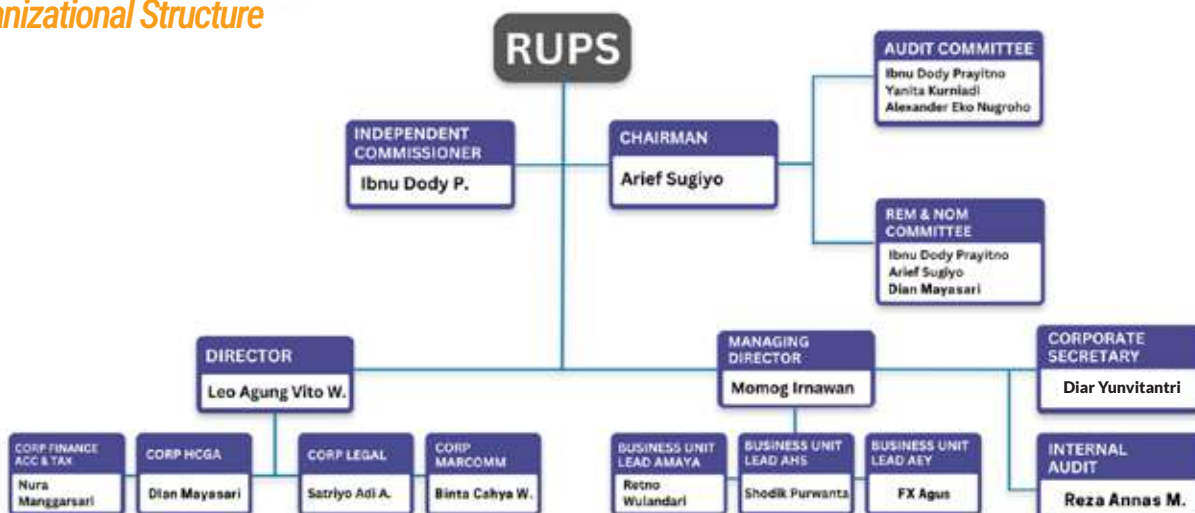
STRUKTUR GROUP PERUSAHAAN

Company Group Structure



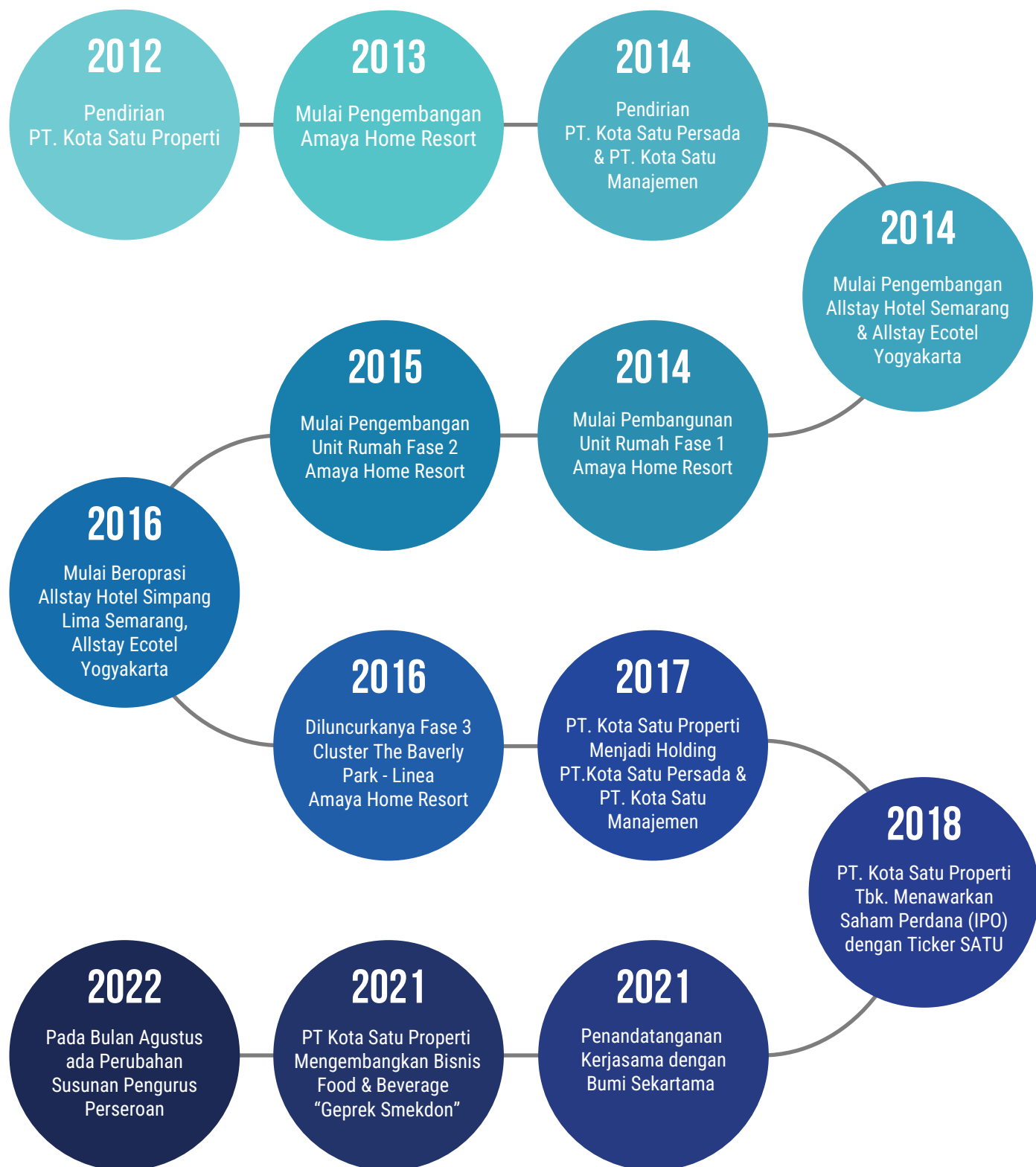
STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN

Organizational Structure



LANGKAH PERJALANAN

Milestones



SEKILAS PERUSAHAAN

Company at a Glance

PT Kota Satu Properti Tbk (“Perseroan”) berdiri tahun 2012 sebagaimana ternyata dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas No.6 tanggal 3 Oktober 2012 yang dibuat oleh Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Kota Semarang, dan telah memperoleh pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan No. AHU-58590.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 19 November 2012.

Pada tahun 2018, Perseroan melaksanakan Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat sebanyak 500.000.000 saham di Bursa Efek Indonesia, dengan kode ticker SATU yang telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 5 November 2018.

Perseroan berkedudukan di Kabupaten Semarang, memiliki dua core business yaitu di bidang pengembangan properti dan perhotelan. Posisi Perseroan merupakan entitas induk, atas seluruh entitas anak perusahaan yang dimiliki melalui investasi penyertaan kepemilikan saham.

Pada tanggal 28 Desember 2020, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD) berdasarkan persetujuan RUPSLB yang dilaksanakan pada 14 Desember 2020 yang aktanya dibuat oleh Notaris Retno Hertiyanti, SH, MH.

Penambahan modal tersebut adalah sebanyak 125.000.000 saham Seri B dengan nominal Rp.50,- per saham, sehingga pada tanggal 31 Desember 2020 seluruh saham Perseroan yang sudah ditempatkan dan disetor penuh serta tercatat pada Bursa Efek Indonesia adalah sebanyak 1.250.000.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp.100,- dan 125.000.000 saham Seri B dengan nominal Rp. 50,- sehingga total saham yang ditempatkan dan disetor penuh adalah sebanyak 1.375.000.000 saham. Data tersebut masih sama per tanggal 31 Desember 2024

PT Kota Satu Properti Tbk (“Company”) was established in 2012 pursuant to Deed of Establishment of Limited Liability Company No.6 dated October 3, 2012 by Notary Maria Yosefa Deni, S.H., in Semarang and was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-58590.AH.01.01. dated November 19, 2012.

In 2018, the Company conducted an Initial Public Offering (IPO) of 500.000.000 shares to the public on the Indonesia Stock Exchange, with the ticker code SATU after obtaining an effective statement from the Financial Services Authority (OJK) on November 5, 2018.

The Company based at Kabupaten Semarang, has two core businesses in property development and hospitality. The position of the Company is the parent company of all the subsidiaries owned through share investment.

On December 28th 2020, the Company re-listed it's shares which were the result of Additional Capital Without Pre-emptive Rights (PMTHMETD) based on approval of the EGMS held on December 14th 2020, the deed of which was made by Notary Retno Hertiyanti, SH, MH.

The additional capital is 125,000,000 Series B shares with a nominal value of Rp.50,- per share, so that as of December 31, 2020 all shares of the Company that have been issued and fully paid and listed on the Indonesia Stock Exchange are 1,250,000,000 Series A shares with a nominal value of Rp. 100,- and 125,000,000 Series B shares with a nominal value of Rp. 50,- so that the total issued and fully paid shares are 1,375,000,000 shares. The data is still the same as of December 31, 2023.



KEGIATAN USAHA

Business Lines



Kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak memiliki keterkaitan satu sama lain yaitu berusaha dalam bidang real estate; aktivitas profesional, ilmiah dan teknis; aktivitas penunjang usaha lainnya.

Adapun kegiatan usaha utama Perseroan adalah menjalankan usaha-usaha dibidang Real Estat, termasuk, tetapi tidak terbatas pada kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- Melakukan pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (spt tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen, dan bertindak sebagai pengembang;
- Melakukan kegiatan penjualan tanah, pengembangan Gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di Gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan, dan pengoperasian Kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah;
- Melakukan kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estate;
- perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estate, serta pengelolaan real estate,

Sedangkan kegiatan usaha penunjang perseroan adalah melakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

The business activities of the Company and its Subsidiaries are related to one another, namely doing business in the real estate sector; professional, scientific and technical activities; other business support activities.

The main business activities of the Company are to carry out businesses in the Real Estate sector, including, but not limited to the following activities:

- Purchasing, selling, leasing and operating real estate whether owned or leased, such as apartment buildings, residential buildings and non-residential buildings (such as exhibition halls, private storage facilities, malls, shopping centers and others) as well as providing houses and flats or apartment, and act as a developer;*
- Carrying out activities of selling land, developing buildings for self-operation (for renting spaces in said buildings), dividing real estate into land lots without land development, and operating residential areas for movable houses;*
- Conduct real estate supply activities on a fee or contract basis, including services related to real estate such as the activities of real estate agents and brokers;*
- intermediary buying, selling and leasing of real estate, as well as real estate management.*

While the company's supporting business activities are to carry out the following activities:



KEGIATAN USAHA

Business Lines

- a. Melakukan penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel Bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
 - b. Melakukan usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
 - c. Melakukan penyediaan akomodasi lainnya mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan dalam periode yang tidak singkat. Termasuk usaha penyediaan akomodasi untuk jangka waktu lebih lama misalnya tempat tinggal pelajar, asrama sekolah, asrama atau pondok pekerja dan rumah kost.
 - d. Melakukan kegiatan usaha pemberian saran dan bantuan operasional pada dunia bisnis, seperti kegiatan broker bisnis yang mengatur pembelian dan penjualan bisnis berskala kecil dan menengah;
 - e. Melakukan penyediaan sebuah gabungan jasa penunjang, seperti pembersihan interior umum, pemeliharaan pembuangan sampah, penjagaan dan pengamanan, pengiriman surat, penerimaan tamu, pencucian pakaian dan jasa yang berhubungan untuk menunjang operasional dalam fasilitas klien;
 - f. Melakukan pembersihan eksterior dari semua jenis bangunan, termasuk kantor, pabrik, toko, Lembaga dan tempat bisnis dan professional lainnya serta bangunan untuk tempat tinggal atau pemukiman multi unit, pembersihan khusus bangunan seperti pembersihan jendela, cerobong asap, dan tungku perapian kompor, tungku bakar, tempat pembakaran sampah, ketel atau alat perebus, pipa atau saluran ventilasi, pembuangan gas atau uap, jasa pembersihan jalan, dan jasa pembersihan bangunan serta industri lainnya;
 - g. Melakukan penanaman, perawatan dan perbaikan taman dan kebun untuk perumahan, Gedung-gedung, tanah lapang umum dan jalan tol, aliran air dan taman lain.
- a. *Providing lodging services that meet the requirements for a star hotel, as well as other services for the public using part or all of the building.*
 - b. *Carrying out a service business serving food and drinks for consumption at the place of business, located in or throughout a permanent building, equipped with cooking and serving services according to orders.*
 - c. *Providing other accommodation includes providing accommodation services for a short period of time. This includes efforts to provide accommodation for longer periods, for example student residences, school dormitories, workers' dormitories or cottages and boarding houses.*
 - d. *Carrying out business activities providing advice and operational assistance in the business world, such as business broker activities that arrange the purchase and sale of small and medium scale businesses;*
 - e. *Providing a combination of supporting services, such as general interior cleaning, trash disposal maintenance, guarding and security, mail delivery, guest reception, laundry and related services to support operations in client facilities;*
 - f. *Carry out exterior cleaning of all types of buildings, including offices, factories, shops, institutions and other business and professional premises as well as multi-unit residential or residential buildings, special cleaning of buildings such as cleaning windows, chimneys and stove fireplaces, stoves, stoves, rubbish incineration, boilers or boiling equipment, ventilation pipes or ducts, gas or steam disposal, street cleaning services, and other building and industrial cleaning services;*
 - g. *Carry out planting, maintenance and repair of parks and gardens for housing, buildings, public fields and toll roads, waterways and other parks.*





- h. Melakukan penyediaan jasa konsultasi pariwisata profesional, antara lain penyampaian pandangan, saran, dan atau kajian serta aktivitas yang mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya.
 - i. Melakukan pelatihan kerja yang bertujuan untuk menambah ketrampilan/keahlian dalam bidang perhotelan, bisnis, manajemen, pertanian, dan perikanan yang diselenggarakan oleh swasta.
 - j. Melakukan budidaya pertanian tanaman hias dan produksi pupuk kompos dari sampah organik.
 - k. Melakukan perdagangan eceran perlengkapan rumah tangga dari tekstil, pakaian, pelengkap pakaian, tas, dompet, koper, ransel dan sejenisnya, tanaman, benih tanaman, pupuk dan pemberantas hama.
 - l. Melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (operational leasing) semua jenis bunga dan tanaman hias.
- h. *Providing professional tourism consultancy services, including the delivery of views, suggestions, and/or studies as well as activities that include the provision of advice, guidance and business operational assistance and other organizational and management issues.*
 - i. *Carrying out job training aimed at increasing skills/expertise in the fields of hospitality, business, management, agriculture and fisheries organized by the private sector.*
 - j. *Carry out agricultural cultivation of ornamental plants and produce compost fertilizer from organic waste.*
 - k. *Carrying out retail trade in household equipment from textiles, clothing, clothing accessories, bags, wallets, suitcases, backpacks and the like, plants, plant seeds, fertilizer and pest control.*
 - l. *Carrying out rental and leasing activities without option rights (operational leasing) of all types of flowers and ornamental plants.*



Wilayah Operasional Perseroan

Kegiatan usaha Perseroan adalah di bidang pengembangan perumahan dan perhotelan dengan unit usaha dan wilayah operasional sebagai berikut :

- Amaya Home Resort, Perumahan yang berlokasi di Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah
- Allstay Hotel Semarang, berlokasi di Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah
- Allstay Ecotel Yogyakarta, berlokasi di Kabupaten Sleman Provinsi Istimewa Yogyakarta

Unit Usaha Properti

AMAYA HOME RESORT

Lokasi strategis di dekat exit tol Ungaran, Amaya Home Resort yang mengusung konsep green living menawarkan gaya hidup yang mengagumkan dengan fasilitas sekelas resort. Hanya dalam waktu 15 menit dari Semarang, dan bersebelahan dengan Alun-Alun Bung Karno di Ungaran Kabupaten Semarang, tempat ini menjadi pusat aktivitas masyarakat, menjadi pilihan ideal bagi mereka yang menginginkan hunian nyaman dan akses mudah ke fasilitas kota. Dengan rencana pemerintah untuk mengembangkan Ungaran menjadi kota industri, kepemilikan di Amaya Home Resort menjadi investasi yang menjanjikan.

Berbagai pilihan rumah tersedia, mulai dari tipe 1 lantai terdiri dari : Foresta 65/120 , Fressia 80/152, Ixia 41/81 hingga 2 lantai : Montana 135/120, Fontana 195/207, Allysa 65/120, Linea/new linea 65/120, Ixora 78/105. Perumahan ini juga menawarkan beragam fasilitas seperti Clubhouse, Sarana olahraga berupa lapangan basket, outdoor playground ,dan layanan service seperti Amaya Care, dan Amaya Lifestyle. Dengan konsep green living, rumah-rumah ini didesain untuk mengurangi penggunaan listrik dengan plafon tinggi dan jendela besar, memberikan kualitas hidup yang baik bagi keluarga muda dan cerdas.

Operational Area of the Company

The Company's business activities are in the field of housing and hospitality development with the following business units and operational areas :

- *Amaya Home Resort, located in Ungaran, Semarang Regency, Central Java Province.*
- *Allstay Hotel Semarang, located in Semarang City, Central Java Province*
- *Allstay Ecotel Yogyakarta, located in Sleman Regency, Yogyakarta Special Province*

Property Business Unit

AMAYA HOME RESORT

Strategically located near the Ungaran toll exit, Amaya Home Resort with its green living concept offers a wonderful lifestyle with resort-class facilities. Only 15 minutes from Semarang, and adjacent to Bung Karno Square in Ungaran, Semarang Regency, it is a hub of community activity, making it an ideal choice for those who want a comfortable residence and easy access to city facilities. With the government planning to develop Ungaran into an industrial city, ownership in Amaya Home Resort is a promising investment.

A wide selection of houses is available, ranging from 1-storey types consisting of: Foresta 65/120, Fressia 80/152, Ixia 41/81 to 2 floors: Montana 135/120, Fontana 195/207, Allysa 65/120, Linea/new linea 65/120, Ixora 78/105. The neighborhood also offers various facilities such as clubhouse, sports facilities such as basketball court, outdoor playground, and services such as Amaya Care, and Amaya Lifestyle. With a green living concept, these homes are designed to reduce electricity usage with high ceilings and large windows, providing a good quality of life for young and smart families.





AMAYA HOME RESORT



ALLSTAY HOTEL SEMARANG



Unit Usaha Hotel

ALL STAY HOTEL SEMARANG

Allstay Hotel Semarang sudah berdiri semenjak 26 November 2015 dan memperoleh klasifikasi hotel bintang 3. Berlokasi di area Simpang Lima, tepatnya beralamat di Jalan Veteran No. 51, Semarang. Hotel yang mengusung tema modern lifestyle ini menargetkan pasarnya kepada kalangan pekerja kantor ataupun businessman dengan 88 kamar berbagai tipe, diantaranya :

- Deluxe Double Non Smoking : 39 kamar
- Deluxe Double Smoking : 2 kamar
- Deluxe Twin Smoking : 12 kamar
- Deluxe Twin Non Smoking : 29 kamar
- Junior suite : 5 kamar
- Family suite : 1 kamar

Hotel Business Unit

ALL STAY HOTEL SEMARANG

Allstay Hotel Semarang has been established since November 26, 2015 and obtained a 3-star hotel classification. Located in the Simpang Lima area, precisely located at Jalan Veteran No. 51, Semarang. The hotel, which carries the theme of modern lifestyle, targets its market to office workers or businessmen with 88 rooms of various types, including:

- *Deluxe Double Non Smoking: 39 rooms*
- *Deluxe Double Smoking: 2 rooms*
- *Deluxe Twin Smoking: 12 rooms*
- *Deluxe Twin Non Smoking: 29 rooms*
- *Junior Suite: 5 rooms*
- *Family suite : 1 room*



Fasilitas lain meliputi :

- Bystro restoran dengan kapasitas 60 kursi yang menyajikan menu nusantara dan western yang tersedia dari jam 06.30 - 22.00
- Room service yang tersedia dari jam 10.00 - 22.00
- Ruang pertemuan Sphere Room yang berlokasi di lantai 8 dengan kapasitas maksimal 200 orang,
- Seruni spa dengan perawatan pijat tersedia dari jam 08.00 - 22.00
- Pelayanan Laundry yang tersedia dari jam 08.00 - 21.00
- Outlet souvenir dan oleh – oleh khas kota Semarang
- Free Wifi di semua kamar dan area publik
- Area parkir yang luas

ALLSTAY ECOTEL YOGYAKARTA

Allstay Ecotel Yogyakarta terletak di Jl.Wahid Hasyim No.41 Nologaten, Dabag, Condongcatur, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55281

Allstay Ecotel Yogyakarta yang telah beroperasi sejak September 2015 ini terletak di jalan yang penuh dengan,café ,rumah makan/kuliner yang kekinian. Hotel kontemporer yang mengusung tema modern lifestyle dengan suasana trendi ini berjarak 6 km dari Bandara Internasional Adisucipto dan Monumen Tugu Jogja, dan 8 km dari pameran sejarah di Museum Benteng Vredenburg. Menyajikan kamar-kamar yang minimalis dengan lantai dan perabotan bergaya retro. Untuk jumlah kamar keseluruhan 80 room dengan 4 type kamar yaitu :

- Superior Room (kamar dengan katagori/type terendah) dengan jumlah kamar 17 room.
- Superior Double bed 6 kamar (dengan ukuran tempat tidur 160cm x 200cm)dengan merk bed King Coil dan dengan luasan kamar 18m².
- Superior Single bed 11 kamar (dengan tempat tidur 2 bed terpisah dengan masing-masing ukuran (90cm x 200cm)dengan merk bed King Coil dan dengan luasan kamar 18m².

Other facilities include :

- Bystro restaurant with a capacity of 60 seats serving Indonesian and Western menus available from 06.30 - 22.00.
- Room service available from 10:00 - 22:00
- Sphere Room meeting room located on the 8th floor with a maximum capacity of 200 people,
- Seruni spa with massage treatments available from 08.00 - 22.00
- Laundry service available from 08.00 - 21.00
- Outlet of souvenirs and typical souvenirs of Semarang city
- Free Wifi in all rooms and public areas
- Large parking area

ALLSTAY ECOTEL YOGYAKARTA

Allstay Ecotel Yogyakarta is located on Jl.Wahid Hasyim No.41 Nologaten, Dabag, Condongcatur, Depok, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region 55281.

Allstay Ecotel Yogyakarta, which has been operating since September 2015, is located on a street full of cafes, restaurants / culinary delights. This contemporary hotel with a modern lifestyle theme and trendy atmosphere is located 6 km from Adisucipto International Airport and Tugu Jogja Monument, and 8 km from historical exhibitions at Vredenburg Fort Museum. It offers minimalist rooms with retro-style flooring and furnishings. The total number of rooms is 80 with 4 room types, namely:

- Superior Room (room with the lowest category/type) with 17 rooms.
- Superior Double bed 6 rooms (with bed size 160cm x 200cm) with King Coil bed brand and with a room area of 18 m².
- Superior Single bed 11 rooms (with 2 separate beds with each size (90cm x 200cm) with King Coil bed brand and with a room area of 18m².





- Deluxe Room (kamar dengan kategori menengah) dengan jumlah 59 room.
 - Deluxe double bed 22 kamar (dengan ukuran empat tidur 160cm x 200cm) dengan merk bed King Coil dan dengan luasan kamar 20m2.
 - Deluxe Single bed 37 kamar (dengan ukuran tempat tidur 90cm x 200cm) dengan merk bed King Coil dan dengan luasan kamar 20m2.
 - Junior Suite (kamar dengan katagori tinggi) dengan jumlah 3 room.
 - Junior Suite double bed 3 kamar dengan ukuran tempat tidur 180cm x 200cm dengan merk bed King Coil, dilengkapi kulkas dan dengan luasan kamar 25m2.
 - Family Room(kamar dengan katagori tertinggi) dengan jumlah 1 room.
 - Family Room double bed 1 kamar (dengan ukuran tempat tidur 200cm x 200cm) dengan merk bed King Coil dan ditambah dengan connecting room dengan 2 bed single masing-masing ukuran 100cm x 200cm. Dan dilengkapi dengan bath tub.
- *Deluxe Rooms (medium category rooms) with a total of 59 rooms.*
 - *Deluxe double bed 22 rooms (with a bed size of 160cm x 200cm) with King Coil bed brand and with a room area of 20 m2.*
 - *Deluxe single bed 37 rooms (bed size 90cm x 200cm) with King Coil bed and room size 20m2.*
 - *Junior Suite (high category room) with 3 rooms.*
 - *Junior Suite double bed 3 rooms with bed size 180cm x 200cm with King Coil bed brand, equipped with refrigerator and with a room area of 25m2.*
 - *Family Room (room with the highest category) with a total of 1 room.*
 - *Family Room double bed 1 room (with bed size 200cm x 200cm) with King Coil bed brand and coupled with connecting room with 2 single beds each size 100cm x 200cm. And equipped with bath tub.*

Fasilitas lain dari Allstay Ecotel Yogyakarta yaitu tersedia 1 Ballroom, 1 small meeting room di lantai 3 dan Restaurant di lantai 1 ditambah dengan adanya Bilyard di area Lobby dan SPA.

Other facilities of Allstay Ecotel Yogyakarta are 1 Ballroom, 1 small meeting room on the 3rd floor and Restaurant on the 1st floor plus Bilyard in the Lobby area and SPA.



ALLSTAY ECOTEL YOGYAKARTA



PROFIL DEWAN KOMISARIS

BOARD OF COMMISSIONERS PROFILE



ARIEF SUGIYO
KOMISARIS UTAMA
CHAIRMAN

Usia Age	53 tahun, per 31 Desember 2024 53 years old, as of 31 Desember 2024
Kewarganegaraan Citizenship	Indonesia Indonesia

Riwayat Pendidikan

Sarjana Manajemen Informatika di Universitas Bina Nusantara

Education Background

Bachelor of Informatics Management at Bina Nusantara University

Dasar Hukum Penunjukan

Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) PT Kota Satu Properti, Tbk no. 12 tanggal 23 Juni 2021 oleh Notaris Retno Hertiyanti, S.H, M.H.

Legal Basis of Appointment

News of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) PT Kota Satu Properti, Tbk no. 12 dated June 23, 2021 by notary public Retno Hertiyanti, S.H, M.H

Rangkap Jabatan

Tidak merangkap jabatan di emiten atau perusahaan publik lain

Concurrent Position

Does not hold concurrent positions in other issuers or public companies

Pengalaman Kerja/Jabatan Sebelumnya

PDFCI Sekuritas (1998 – 2002)
Quantum Qapita Sekuritas (2002 – 2006)
Senior Equity Sales Semesta Indovert Sekuritas (2006 – sekarang)

Work Experience/Previous Positions

PDFCI Securities (1998 – 2002)
Quantum Qapita Sekuritas (2002 – 2006)
Senior Equity Sales Semesta Indovert Securities (2006 – now)

Pengembangan Kompetensi

Belum ada pelatihan yang diikuti selama tahun 2024

Competency Program

There is no participated in training during 2024

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi

Affiliate Relationship

Has no affiliated relationship





IBNU DODY PRAYITNO

KOMISARIS INDEPENDEN

INDEPENDENT COMMISSIONER

Usia

42 tahun, per 31 Desember 2024

Age

42 years old, as of 31 Desember 2024

Kewarganegaraan

Indonesia

Citizenship

Indonesia

Riwayat Pendidikan

Sarjana Hukum di Universitas 17 Agustus Semarang (2005)

Education Background

Bachelor of Law at 17 Agustus University Semarang (2005)

Dasar Hukum Penunjukan

Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) PT Kota Satu Properti, Tbk no. no. 02 tanggal 3 Agustus 2022 oleh Notaris Retno Hertiyanti, S.H, M.H.

Legal Basis of Appointment

News of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) PT Kota Satu Properti, Tbk no. 02 dated August 3, 2022 by notary public Retno Hertiyanti, S.H, M.H

Rangkap Jabatan

Tidak merangkap jabatan di emiten atau perusahaan publik lain

Concurrent Position

Does not hold concurrent positions in other issuers or public companies

Pengalaman Kerja/Jabatan Sebelumnya

Marketing kospin SEKARTAMA (2005-2010)
Asisten Manajer kospin SEKARTAMA (2010-2012)
Manajer Cabang kospin SEKARTAMA (2012-2016)
Manajer Operasional kospin SEKARTAMA (2016-2019)
Manajer Kepatuhan kospin SEKARTAMA (2019-sekarang)

Work Experience/Previous Positions

Marketing kospin SEKARTAMA (2005-2010)
Assistant Manager kospin SEKARTAMA (2010-2012)
Branch Manager kospin SEKARTAMA (2012-2016)
Operational Manager kospin SEKARTAMA (2016-2019)
Compliance Manager kospin SEKARTAMA (2019-sekarang)

Pengembangan Kompetensi

Belum ada pelatihan yang diikuti selama tahun 2024

Competency Program

There is no participated in training during 2024

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi

Affiliate Relationship

Has no affiliated relationship



PERUBAHAN KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS

CHANGE IN THE BOARD OF COMMISSIONER'S COMPOSITION

Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Selama tahun 2024, komposisi Dewan Komisaris Perseroan tidak mengalami perubahan.

Dengan demikian, komposisi Dewan Komisaris Perseroan saat ini adalah:

Komisaris Utama : Arief Sugiyono

Komisaris Independen : Ibnu Dody Prayitno

Changes in the Board of Commissioners' Composition

During 2024, the composition of the Company's Board of Commissioners did not change.

Thus, the current composition of the Company's Board of Commissioners is:

Chairman : Arief Sugiyono

Independent Commissioner : Ibnu Dody Prayitno



PROFIL DIREKSI

BOARD OF DIRECTORS PROFILE



MOMOG IRNAWAN

DIREKTUR UTAMA

MANAGING DIRECTORS

Usia Age	50 tahun, per 31 Desember 2024 50 years old, as of 31 Desember 2024
Kewarganegaraan Citizenship	Indonesia Indonesia

Riwayat Pendidikan

Sarjana Ekonomi di Universitas Mahasaraswati (1999)

Education Background

Bachelor degree in Economics at Mahasaraswati University (1999)

Dasar Hukum Penunjukan

Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) PT Kota Satu Properti, Tbk no. no. 02 tanggal 3 Agustus 2022 oleh Notaris Retno Hertiyanti, S.H, M.H.

Legal Basis of Appointment

News of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) PT Kota Satu Properti, Tbk no. 02 dated August 3, 2022 by notary public Retno Hertiyanti, S.H, M.H

Rangkap Jabatan

Tidak merangkap jabatan di emiten atau perusahaan publik lain

Concurrent Position

Does not hold concurrent positions in other issuers or public companies

Pengalaman Kerja/Jabatan Sebelumnya

Direktur DANONE AQUA (2012-2018)
Direktur Utama PT. PUTRA MUSTIKA PRIMA (2018-2020)
Direktur Utama PT. RTMART GROUP INDONESIA (2020-sekarang)

Work Experience/Previous Positions

Director of DANONE AQUA (2012-2018)
CEO PT. PUTRA MUSTIKA PRIMA (2018-2020)
CEO PT. RTMART GROUP INDONESIA (2020-now)

Pengembangan Kompetensi

Belum ada pelatihan yang diikuti selama tahun 2024

Competency Program

There is no participated in training during 2024

Hubungan Afiliasi

Memiliki afiliasi kepengurusan dengan pengendali perseroan yaitu PT Kota satu Indonesia

Affiliate Relationship

Has a management affiliated with the controlling company, namely PT Kosa Satu Indonesia



PROFIL DIREKSI
BOARD OF DIRECTORS PROFILE



LEO AGUNG VITO WICAKSANA

DIREKTUR
DIRECTOR

Usia Age	31 tahun, per 31 Desember 2024 31 years old, as of 31 Desember 2024
Kewarganegaraan Citizenship	Indonesia Indonesia

Riwayat Pendidikan

Sarjana Ekonomi di Pelita Harapan Jakarta (2015)

Education Background

Bachelor degree in Economics at Pelita Harapan University Jakarta (2015)

Dasar Hukum Penunjukan

Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) PT Kota Satu Properti, Tbk no. no. 02 tanggal 3 Agustus 2022 oleh Notaris Retno Hertiyanti, S.H, M.H.

Legal Basis of Appointment

News of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) PT Kota Satu Properti, Tbk no. 02 dated August 3, 2022 by notary public Retno Hertiyanti, S.H, M.H

Rangkap Jabatan

Tidak merangkap jabatan di emiten atau perusahaan publik lain

Concurrent Position

Does not hold concurrent positions in other issuers or public companies

Pengalaman Kerja/Jabatan Sebelumnya

Humas Kospin SEKARTAMA (2015-sekarang)
Komisaris PT RTMART GROUP INDONESIA (2020-sekarang)
Direktur PT Rizki Piara Sejahtera (2020-sekarang)

Work Experience/Previous Positions

Public relation of Kospin SEKARTAMA (2015-now)
Commissioner of PT RTMART GROUP INDONESIA (2020-now)
Director of PT Rizki Piara Sejahtera (2020-now)

Pengembangan Kompetensi

Belum ada pelatihan yang diikuti selama tahun 2024

Competency Program

There is no participated in training during 2024

Hubungan Afiliasi

Memiliki afiliasi kepengurusan dengan pengendali perseroan yaitu PT Kota satu Indonesia

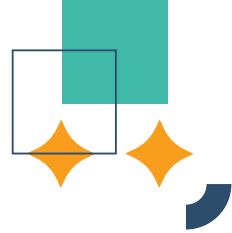
Affiliate Relationship

Has a management affiliated with the controlling company, namely PT Kosa Satu Indonesia



PERUBAHAN KOMPOSISI DIREKSI

CHANGE IN THE BOARD OF DIRECTOR'S COMPOSITION



Perubahan Komposisi Direksi

Pada tahun 2024, komposisi Direksi Perseroan tidak mengalami perubahan.

Dengan demikian, komposisi Direksi Perseroan saat ini adalah:

Direktur Utama : Momog Irnawan

Direktur : Leo Agung Vito Wicaksana

Changes in the Board of Director's Composition

In 2024, the composition of the Company's Board of Directors did not change.

Thus, the current composition of the Company's Board of Directors is:

Main Director : Momog Irnawan

Director : Leo Agung Vito Wicaksana



DEMOGRAFI KARYAWAN

Employees Demographic

Table : Komposisi Menurut Jabatan / Composition Based on Position

Jabatan	PT Kota Satu Properti TBK	PT Kota Satu Persada
Komisaris	2	1
Direktur	2	2
Manager	4	8
Coordinator	1	6
Supervisor	5	14
Staff	31	37
Non-staff	0	21
Jumlah	42	89

Table: Komposisi menurut jenis kelamin / Composition Based on Gender

Jenis Kelamin	PT Kota Satu Properti TBK	PT Kota Satu Persada
Laki - Laki	24	66
Perempuan	21	23
Jumlah	45	89

Table: Komposisi menurut kelompok Usia / Composition Based on Age

Usia	PT Kota Satu Properti TBK	PT Kota Satu Persada
> 50 Tahun	2	1
41 - 50 Tahun	8	12
31 - 40 Tahun	13	34
21 - 30 Tahun	22	38
< 21 Tahun	0	4
Jumlah	45	89

Table: Komposisi menurut jenjang pendidikan / Composition Based on Academic Background

Tingkat Pendidikan	PT Kota Satu Properti TBK	PT Kota Satu Persada
S2 / S1	42	16
Diploma	1	26
SMA / Sederajat	2	47
Jumlah	45	89



Table: Komposisi menurut status ketenagakerjaan / *Composition Based on Employment Status*

Status Ketenagakerjaan	PT Kota Satu Properti TBK	PT Kota Satu Persada
Tetap	8	4
Kontrak	37	64
Tenaga Harian	0	21
Jumlah	45	89



SUMBER DAYA MANUSIA

Human Resources

Sumber Daya Manusia

Pengembangan Sumber Daya Manusia (SDM) berfokus pada peningkatan kompetensi SDM di dalam perusahaan melalui berbagai program pelatihan dan pendidikan yang melibatkan pelatihan teknis, pengembangan keterampilan manajerial, serta peningkatan soft skill. Pengembangan yang berkesinambungan dapat membantu perusahaan beradaptasi dengan perubahan teknologi, meningkatkan efisiensi operasional, dan mempertahankan karyawan yang berkualitas. Upaya yang dapat dilakukan oleh Perusahaan yaitu:

1. Mengidentifikasi kebutuhan karyawan sesuai dengan visi misi Perusahaan seperti perencanaan strategi pelatihan dan pengembangan karyawan melalui mentoring, coaching, konseling, dan training of trainer
2. Proses rekrutmen dalam memilih karyawan disesuaikan dengan kompetensi yang dibutuhkan Perusahaan
3. Evaluasi berkala guna menilai kinerja karyawan agar sesuai dengan standar yang ditetapkan
4. Memberikan fasilitas yang memadai dan dibutuhkan karyawan untuk mengoptimalkan kinerja karyawan
5. Peningkatan kualitas dan pengelolaan sumber daya karyawan melalui Organizational Development, KPI, dan Officer Development Program berupa Level Up program
6. Pengembangan program magang di Perusahaan bagi mahasiswa atau fresh graduated berupa Internship Development Program
7. Menciptakan lingkungan kerja yang positif melalui engagement berupa pelaksanaan outing bagi karyawan untuk meningkatkan kebersamaan antar karyawan

Human Resources Development

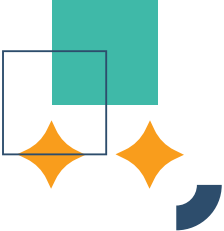
Human resource development focuses on improving HR competencies in the company through various training and education programs involving technical training, managerial skills development, and soft skills improvement. Continuous development can help companies adapt to technological changes, improve operational efficiency, and retain quality employees. Efforts that can be made by the Company are:

1. Identify employee needs in accordance with the Company's vision and mission, such as planning employee training and development strategies through mentoring, coaching, counseling and training of trainer.
2. The recruitment process in selecting employees is adjusted to the competencies required by the Company.
3. Continue evaluations to assess employee performance to ensure that their performance meets established standards.
4. Provide adequate facilities needed by employees to optimize employee performance.
5. Improving the quality and management of employee resources through Organizational Development, KPI, and Officer Development Program in the form of the Level Up program.
6. Development of internship programs in the Company for students or fresh graduates in the form of Internship Development Programs.
7. Creating a positive work environment through engagement in the form of implementing outings for employees to increase togetherness between employees.



INFORMASI KEPEMILIKAN SAHAM

Shareholding Information



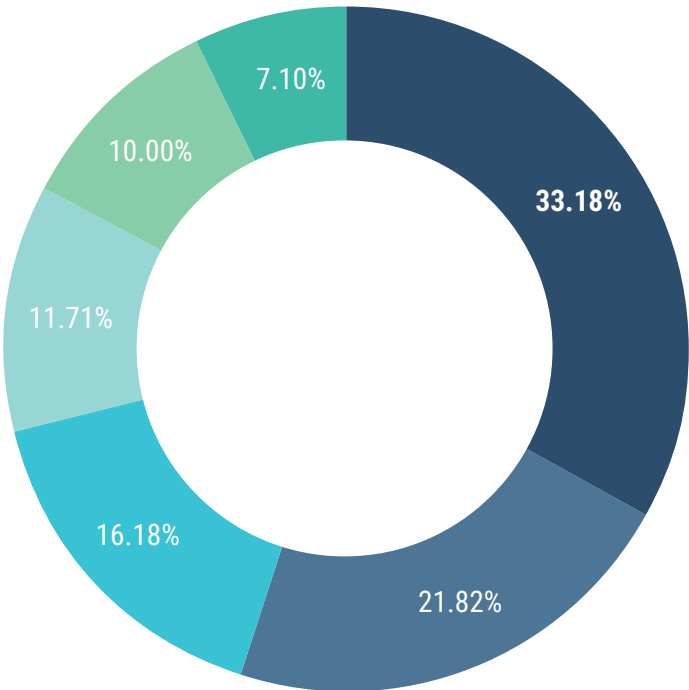
Data kepemilikan saham Perseroan per tanggal 31 Desember 2024 berdasarkan Laporan Biro Administrasi Efek PT. Adimitra Jasa Korpora No.LB-01/SATU/012025 tertanggal 06 Januari 2025 adalah sebagai berikut :

The Company's share ownership data as of December 31, 2023 is based on the Securities Administration Bureau Report of PT. Adimitra Jasa Korpora No.LB-01/SATU/012025 dated 06 January 2025 is as follows:

Pemegang Saham yang Kepemilikannya >5%

Table : Pemegang Saham yang Kepemilikannya >5%

Nama Pemegang Saham Shareholder	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage
Kota Satu Indonesia	456250000	33.18%
Anton Stefian Dwi Kristanto	137500000	10.00%
Leo Agung Vito Wicaksana	161048400	11.71%
Nyauw Farida AK	97689600	7.10%
Raden Yohanes Kristian Hardianto	222502400	16.18%
Masyarakat / Public (<5%)	300009600	21.82%
Total	1.375.000.000	100%



Kepemilikan Saham Direksi Komisaris

Table : Kepemilikan Saham Direksi Komisaris

Nama Pemegang Saham Shareholder	Jabatan Positions	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage
Arief Sugiyo	Komisaris Utama	400.000	0.03%
Ibnu Dody Prayitno	Komisaris Independen	0	0
Momog Irnawan	Direktur Utama	0	0
Leo Agung Vito Wicaksana	Direktur	161.048.400	11.71%

Kepemilikan tidak langsung atas saham Perseroan oleh Direksi dan Dewan Komisaris

Per 31 Desember 2024, tidak ada anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang mempunyai kepemilikan tidak langsung atas saham Perseroan.

As of December 31, 2024, no members of the Board of Directors or the Board of Commissioners held any indirect ownership of the Company's shares.

Pemegang Saham Berdasarkan Klasifikasi Lokal & Asing

Table : Pemegang Saham Berdasarkan klasifikasi Lokal & Asing

Pemegang Saham Shareholder	Jumlah Investor Total Investor	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Kepemilikan Saham Share Ownership Percentage
Pemodal Domestik / Domestic Investors			
Institusi / Institutions	2	456.250.009	33.18%
Individu / Individuals	1573	881.958.091	64.14%
SUBTOTAL LOKAL	1573	1.338.208.100	97.32%
Pemodal Asing / Foreign Investors			
Institusi / Institutions	6	36.790.000	2.68%
Individu / Individuals	3	1.900	0.00%
SUBTOTAL LOKAL	9	36.791.900	2.68%
SUBTOTAL LOKAL	1584	1.375.000.000	100%



Informasi Pemegang Saham Utama dan Pengendali Emiten

Pemegang Saham	Seri	Nominal per Saham (Rp)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Persentase
Modal Dasar	A	100	1.250.000.000	125.000.000.000	
	B	50	3.500.000.000	175.000.000.000	

Modal ditempatkan dan disetor penuh

PT. Kota Satu Indonesia (Pengendali)	A	100	456.250.000	45.625.000.000	33.187%
Nyauw Farida AK	A	100	97.689.600	9.768.960.000	7.10%
Anton Stefian Dwi Kristanto	A	100	12.500.000	1.250.000.000	0.91%
	B	50	125.000.000	6.250.000.000	9.09%
R.Y Kristian Hardianto	A	100	222.502.400	22.250.240.000	16.18%
Pemegang Saham <5%	A	100	300.009.600	30.000.960.000	21.82%

Kepemilikan Saham Direksi dan Komisaris

Arief Sugiyo			400.000	40.000.000	0.03%
Ibnu Dody Prayitno			0	0	0
Momog Irnawan			0	0	0
Leo Agung Vito Wicaksana			161.048.400	16.104.840.000	11.71%
Jumlah Modal ditempatkan dan disetor penuh			1.375.000.000	131.250.000.000	100.03%
Saham dalam Portepel	A	100	-	-	
	B	50	3.375.000.000	168.750.000.000	



INFORMASI KEPEMILIKAN SAHAM

Shareholding Information

Informasi Pemegang Saham Pengendali Sampai dengan Pemilik Manfaat Akhir

Pemegang saham utama atau Pengendali Perseroan adalah PT Kota Satu Indonesia dengan presentase kepemilikan saham Perseroan sebesar 33,18% yaitu sejumlah 456.250.000 saham

Sehubungan dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018, yang berlaku tanggal 5 Maret 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme (Perpres 13 Tahun 2018), Pemilik Manfaat Akhir (Ultimate Beneficial Ownership) dari Perseroan per 31 Desember 2024 adalah R.Y Kristian Hardianto sebagai Pemegang Saham terbesar dari PT Kota Satu Indonesia yang merupakan Pengendali Perseroan

The main shareholder or controller of the Company is PT Kota Satu Indonesia with a shareholding percentage of 33.18%, amounting to 456,250,000 shares.

In accordance with Presidential Regulation of the Republic of Indonesia Number 13 of 2018, effective as of March 5, 2018, concerning the Application of the Principle of Recognizing the Beneficial Owner of Corporations in the context of the Prevention and Eradication of Money Laundering and Terrorism Financing Crimes (Presidential Regulation 13 of 2018), the Ultimate Beneficial Owner of the Company as of December 31, 2024 is R.Y Kristian Hardianto, as the largest shareholder of PT Kota Satu Indonesia, which is the controlling shareholder of the Company.

INFORMASI ENTITAS ANAK

Information of Subsidiaries

Entitas Anak Subsidiaries	Kepemilikan Saham Shares Ownership	Bidang Usaha Lines of Business	Alamat Kantor Office Position	Status Beroperasi Operational Status
PT Kota Satu Pratama	99.99%	Entitas Induk PT Kota Satu Persada	Jakarta	Belum Beroperasi
PT Kota Satu Manajemen	99.68%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	Jakarta	Beroperasi
PT Kota Satu Persada	16.67%	Penyediaan akomodasi berupa hotel dan pelayanan penginapan yang dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya yang digunakan untuk tujuan pariwisata	Semarang	Beroperasi



Kronologis Pencatatan Saham

Chronologies of Stock Listing



Perusahaan telah mencatatkan saham perdana di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 November 2018, dan menerbitkan sejumlah 500.000.000 (lima ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 100,- (Seratus Rupiah).

Penawaran Umum tersebut dengan memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perusahaan akan dicatatkan.

Perusahaan kembali mencatatkan sahamnya pada tanggal 28 Desember 2020 yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, berdasarkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang dilaksanakan pada 14 Desember 2020 dan dinyatakan pada Akta No.4 tanggal 14 Desember 2020 yang dibuat oleh Notaris Retno Hertiyanti, S.H, M.H.

Penambahan modal tersebut adalah sebanyak 125.000.000 (seratus duapuluh lima juta) saham Seri B dengan nominal Rp. 50,- per saham, sehingga pada tanggal 31 Desember 2020 seluruh saham Perseroan yang sudah ditempatkan dan disetor penuh serta tercatat pada Bursa Efek Indonesia sebanyak 1.250.000.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp.100,- dan 125.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp.50,- sehingga total saham yang ditempatkan dan disetor penuh adalah sebanyak 1.375.000.000 saham.

The Company has listed its initial shares on the Indonesia Stock Exchange on November 5, 2018, and issued a total of 500,000,000 (five hundred million) shares, each share worth a nominal value of Rp 100,- (one hundred Rupiah).

The Public Offering with due regard to applicable Laws and Regulations including Capital Market regulations and Stock Exchange Regulations that apply in the place where the Company's shares will be listed.

On December 28, 2020, the Company again listed its shares which were the result of Capital Additions Without the Right to Order Securities In Advance, based on the approval of the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) held on December 14, 2020 and stated in Deed No.4 dated December 14, 2020 by Notary Retno Hertiyanti, S.H, M.H.

The capital increase is as much as 125,000,000 (one hundred and twenty-five million) Series B shares with a nominal of Rp. 50,- per share, so that on December 31, 2020 all shares of the Company that have been placed and fully paid and listed on the Indonesia Stock Exchange as much as 1,250,000,000 Series A shares with a nominal value of Rp.100,- and 125,000,000 Series B shares with a nominal value of Rp.50,- so that the total shares placed and fully paid up are as many as 1,375,000,000 shares.



Informasi Kantor Akuntan Publik

Public Accounting Firm Information

Nama : Arief Jauhari
No STTD : STTD.KAP-06/PM.22/2018
Tanggal STTD : 15 Januari 2018
Biaya Jasa Rp. 90.000.000,00

Jasa yang diberikan :

Melaksanakan audit berdasarkan standar proses audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diaudit.

Name: Arief Jauhari
STTD No.: STTD.KAP-06/PM.22/2018
STTD Date: January 15, 2018
Service Fee: Rp 90,000,000.00

Services Provided:

Performed an audit based on audit process standards established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. The audit conducted by the Public Accountant includes an examination, on a test basis, of evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. The audit also includes an assessment of the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as an evaluation of the overall presentation of the financial statements. The Public Accountant is responsible for the opinion rendered on the audited financial statements.

LEMBAGA & PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Capital Market Supporting Institutions and Professionals

Notaris

Kantor Notaris Retno Hertiyanti, SH,MH
Jl. Muradi Raya No. 66, Semarang – 50145
Telp / Fax : 024 760 8487

Jasa yang diberikan :

Menyiapkan dan membuat akta-akta Berita Acara RUPS Perseroan dan akta - akta lainnya terkait dengan operasional Perseroan.

Biro Administrasi Efek

PT Adimitra Jasa Korpora
Rukan Kirana Boutique Office
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No.5
Kelapa Gading, Jakarta Utara 14250
Tel : 021 2936 5287 / 98 Fax : 021 2928 9961

Jasa yang diberikan :

Bertanggung jawab atas pengelolaan administrasi saham.

Notary

Notary Office Retno Hertiyanti, SH,MH
Jl. Muradi Raya No. 66, Semarang – 50145
Telp / Fax : 024 760 8487

Services provided:

Prepares and manufactures deeds of Minutes of Shareholders General Meeting of the Company and other deeds related to the Company's operations.

Share Administration Bureau

PT Adimitra Jasa Korpora
Rukan Kirana Boutique Office
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No.5
Kelapa Gading, Jakarta Utara 14250
Tel : 021 2936 5287 / 98 Fax : 021 2928 9961

Services provided:

Responsible for managing stock administration.





ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

MANAGEMENT DISCUSSION
AND ANALYSIS



TINJAUAN MAKRO EKONOMI

Macro Economy Overview

Kondisi perekonomian global relatif menunjukkan tren membaik, meskipun masih mengalami perlambatan pada pertumbuhan ekonomi yang terjadi hingga akhir tahun 2024. Guncangan terhadap perekonomian global yang terjadi sejak masa pandemi telah berdampak terhadap inflasi di beberapa negara, khususnya negara-negara maju di wilayah Amerika dan Eropa. Sementara itu, untuk negara-negara berkembang lainnya mampu bangkit dan kembali menghidupkan perekonomian dengan mengejar ketertinggalan dan memperbaiki angka inflasi yang terjadi.

Harga komoditas global mayoritas melemah, kecuali minyak sawit yang naik karena tingginya permintaan dan kekhawatiran terhadap kecukupan pasokan. Pertumbuhan ekonomi global stagnan di 3,2% untuk 2024 dan 2025. ASEAN menunjukkan ketahanan lebih baik, sementara Eropa dan AS menghadapi perlambatan akibat risiko politik dan proteksionisme. Tiongkok menghadapi tekanan dari lemahnya permintaan domestik dan krisis properti, sementara India tetap tumbuh meski melambat karena inflasi pangan. Perekonomian global masih menghadapi tantangan yang mencakup tensi geopolitik, proteksionisme, perubahan iklim, dan tekanan utang di negara berkembang. Kebijakan yang strategis diperlukan untuk mempertahankan stabilitas sekaligus memanfaatkan peluang untuk pertumbuhan.

Di Tiongkok, perlambatan diproyeksikan akan berlangsung lebih bertahap. Meskipun sektor real estat terus melemah dan kepercayaan konsumen rendah, pertumbuhan diproyeksikan hanya melambat sedikit menjadi 4,8% pada tahun 2024. Sedangkan di India prospek pertumbuhan PDB diperkirakan akan menurun dari 8,2 persen pada tahun 2023 menjadi 6,5% pada tahun 2024 dan 4,6% pada tahun 2025, kondisi ini dipengaruhi oleh perekonomian yang mulai terhubung kembali dengan berbagai sektor usaha.

The global economic conditions showed a relatively improving trend, despite a slowdown in economic growth that occurred as of the end of 2024. The shock to the global economy that has transpired since the pandemic has had an impact on inflation in several countries, especially developed countries in the Americas and Europe. Meanwhile, other developing countries have been able to recover and revive their economies by catching up and improving the inflation rates that have occurred.

Global commodity prices were mostly lower, except for palm oil which rose due to high demand and supply concerns. Global economic growth stagnated at 3.2% for 2024 and 2025. ASEAN shows more resilience, while Europe and the US face a slowdown due to political risks and protectionism. China faces pressure from weak domestic demand and the property crisis, while India continues to grow despite slowing due to food inflation. The global economy still faces challenges that include geopolitical tensions, protectionism, climate change, and debt pressures in emerging economies. Strategic policies are needed to maintain stability while capitalizing on opportunities for growth.

In China, the slowdown is projected to be more gradual. Despite continued weakness in the real estate sector and low consumer confidence, growth is projected to slow only slightly to 4.8% in 2024. Meanwhile, in India, the GDP growth outlook is expected to decline from 8.2% in 2023 to 6.5% in 2024 and 4.6% in 2025, as the economy begins to reconnect with various business sectors.





Di tengah perlambatan global, perekonomian Indonesia menunjukkan daya tahan. Pertumbuhan ekonomi Indonesia tercatat 5,03% (ctc) hingga triwulan IV, sedikit lebih rendah dibanding capaian tahun 2023 yang mengalami pertumbuhan sebesar 5,05%. Didukung oleh konsumsi domestik yang kuat, peningkatan investasi, serta kinerja ekspor yang membaik.

Sektor utama seperti industri pengolahan, perdagangan, dan konstruksi terus tumbuh, sementara pariwisata meningkat signifikan berkat tingginya kunjungan wisatawan dan penyelenggaraan berbagai acara berskala besar. Pemerintah berhasil menjaga stabilitas ekonomi melalui pengendalian inflasi, optimalisasi dengan inflasi yang terkendali serta apresiasi nilai tukar Rupiah. Namun, dinamika pasar global yang dipengaruhi oleh ketidakpastian dan peningkatan tensi geopolitik memberikan tekanan pada Rupiah, yang terdepresiasi hingga Rp15.920 per USD pada Desember 2024. Meskipun demikian, pertumbuhan kredit perbankan tetap menunjukkan tren positif, didorong oleh peningkatan investasi korporasi dan konsumsi rumah tangga, sementara pertumbuhan Dana Pihak Ketiga mengalami perlambatan.

Secara umum, kondisi eksternal masih dibayangi oleh berbagai tantangan yang dapat memberikan dampak ke berbagai sektor. Indonesia memiliki peluang yang sangat baik untuk bertumbuh lebih pesat, ditunjukkan oleh indikator makro ekonomi yang cukup baik.

Namun demikian, di tengah tantangan yang dihadapi, ada juga peluang bagi perusahaan-perusahaan untuk berkembang. Inovasi, diferensiasi produk, dan pelayanan pelanggan yang unggul dapat menjadi kunci untuk memenangkan loyalitas pelanggan dan meningkatkan pangsa pasar.

Amidst the global slowdown, Indonesia's economy showed resilience. Indonesia's economic growth was recorded at 5.03% (ctc) until the fourth quarter, slightly lower than the achievement in 2023 which experienced growth of 5.05%. Supported by strong domestic consumption, increased investment, and improved export performance.

Key sectors such as manufacturing, trade and construction continued to grow, while tourism increased significantly thanks to high tourist arrivals and the organization of various large-scale events. The government managed to maintain economic stability through inflation control, optimization with manageable inflation and appreciation of the Rupiah exchange rate. However, global market dynamics influenced by uncertainty and increased geopolitical tension put pressure on the Rupiah, which depreciated to IDR15,920 per USD by December 2024. Nonetheless, bank credit growth continued to show a positive trend, driven by an increase in corporate investment and household consumption, while Third Party Fund growth slowed down.

In general, external conditions are still overshadowed by various challenges that could impact multiple sectors. Indonesia has a strong opportunity for faster growth, as indicated by positive macroeconomic indicators.

However, amidst the challenges faced, there are also opportunities for companies to develop. Innovation, product differentiation, and superior customer service can be the keys to winning customer loyalty and increasing market share.



Selain itu, pengembangan strategi pemasaran yang cerdas dan adaptif dapat membantu perusahaan untuk tetap relevan dan berhasil di tengah ketidakpastian ekonomi.

Persaingan yang ketat dan melemahnya daya beli masyarakat menjadi dua faktor utama yang perlu diperhatikan oleh pelaku usaha. Hanya dengan memahami dinamika pasar dengan baik dan mengambil langkah langkah strategis yang tepat, perusahaan dapat bertahan dan berkembang dalam lingkungan bisnis yang dinamis ini.

In addition, developing smart and adaptive marketing strategies can help companies stay relevant and successful amidst economic uncertainty.

Intense competition and weakening people's purchasing power are two main factors that business actors need to pay attention to. Only by understanding market dynamics well and taking appropriate strategic steps can companies survive and thrive in this dynamic business environment.



TINJAUAN INDUSTRI

Industry Overview

Kinerja sektor properti di Indonesia Pada tahun 2024 mengalami pertumbuhan terbatas. Hal tersebut terlihat dari kinerja pertumbuhan sektor ekonomi yang terkait dengan sektor properti, seperti sektor konstruksi dan real estate. Perkembangan properti di Indonesia selama 2024 masih dipengaruhi oleh kondisi perekonomian domestic yakni Amerika Serikat (AS), Eropa dan China yang juga mengalami perlambatan dan intervensi kebijakan dari Pemerintah. Mencermati bahwa sektor properti memberikan dampak multiplier yang besar bagi perekonomian, pemerintah dan otoritas terkait seperti Bank Indonesia pun memberikan perhatian besar terhadap keberlanjutan pertumbuhan sektor properti dengan mengeluarkan insentif fiskal guna mendorong pertumbuhan sektor properti.

Akibat perlambatan ekonomi ini, kinerja sektor properti nasional dipastikan semakin memburuk, terutama bagi pengembang kelas menengah yang memiliki kapital kecil (dibawah Rp1 triliun). Pengembang kelas menengah dipastikan akan membatasi serta menurunkan investasinya di sektor properti. Pengembang properti kelas menengah diprediksi masih akan menghadapi tekanan (pressure) akibat keterbatasan sumber keuangan dan akses pendanaan. Sedangkan, bagi pengembang kelas atas, mereka akan melakukan wait and see sambil menunggu regulasi baru yang akan dikeluarkan Pemerintahan Presiden Prabowo Subianto, terkait sektor perumahan nasional.

The performance of the property sector in Indonesia in 2024 experienced limited growth. This can be seen from the growth performance of economic sectors related to the property sector, such as the construction and real estate sectors. Property development in Indonesia during 2024 is still influenced by domestic economic conditions, namely the United States (US), Europe and China, which are also experiencing a slowdown and policy interventions from the Government. Observing that the property sector provides a large multiplier impact on the economy, the government and related authorities such as Bank Indonesia also pay great attention to the sustainability of property sector growth by issuing fiscal incentives to encourage property sector growth.

As a result of this economic slowdown, the performance of the national property sector is set to worsen, especially for middle-class developers with small capital (under Rp1 trillion). Middle-class developers will certainly limit and reduce their investment in the property sector. It is predicted that middle-class property developers will still face pressure due to limited financial resources and access to funding. Meanwhile, for high-end developers, they will wait and see while waiting for new regulations to be issued by President Prabowo Subianto's administration, related to the national housing sector.

Hasil Survey Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan harga property residensial di pasar primer pada Triwulan IV tumbuh terbatas. Hal ini tercermin dari Index Harga Properti Residensial (IHPR) pada Triwulan IV/2024 yang tumbuh sebesar 1,39 % (YoY), sedikit lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan Triwulan III/2024 sebesar 1,46 % (YoY). Dari sisi penjualan, hasil survey mengindikasikan penjualan properti residensial di pasar primer pada Triwulan IV/2024 menurun, terutama rumah tipe kecil dan menengah, ditengah peningkatan penjualan rumah tipe besar. Secara keseluruhan, pertumbuhan penjualan properti residensial tercatat kontraksi sebesar 15,09% (YoY).

Pertumbuhan perekonomian Indonesia turut memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan industri pariwisata. Hal ini ditandai dengan tumbuhnya jumlah kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) ke Indonesia yang meningkat 20 persen sepanjang Januari-November 2024. Badan Pusat Statistik (BPS) dalam laporan terbarunya mencatat, pada November 2024 jumlah kunjungan wisman mencapai 1,09 juta kunjungan.

Jika ditotal sepanjang Januari hingga November 2024, jumlah kunjungan wisman ke Indonesia mencapai 12,66 juta kunjungan atau naik 20,17 persen dibanding periode yang sama pada 2023.

Pertumbuhan ini tercatat sebagai yang tertinggi dalam periode lima tahun terakhir.

The results of Bank Indonesia's Survey of Residential Property Prices (SHPR) indicate that residential property prices in the primary market in Quarter IV grew limited. This was reflected in the Residential Property Price Index (IHPR) in Q4/2024 which grew by 1.39% (YoY), slightly lower than the growth in Q3/2024 of 1.46% (YoY). In terms of sales, the survey results indicated that residential property sales in the primary market in Q4/2024 declined, especially small and medium type houses, amidst an increase in sales of large type houses. Overall, residential property sales growth recorded a contraction of 15.09% (YoY).

Indonesia's economic growth also had a positive impact on the growth of the tourism industry. This was marked by the growth in the number of foreign tourist visits to Indonesia, which increased by 20 percent during January-November 2024. The Central Statistics Agency (BPS) in its latest report noted that in November 2024 the number of foreign tourist visits reached 1.09 million visits.

In total from January to November 2024, the number of foreign tourist visits to Indonesia reached 12.66 million visits, an increase of 20.17 percent compared to the same period in 2023.

This growth was recorded as the highest in the last five years.



TINJAUAN OPERASIONAL

Operational Review



Segmen Bisnis Properti

Pendapatan tahun 2024 pada bisnis unit perumahan adalah sebesar Rp. 7.850.545.855 dimana pencatatan pendapatan ini berdasarkan unit rumah yang telah diserahkan trimakan kepada konsumen dan telah dilakukan Akad Jual Beli (AJB) , sedangkan perseroan mencatatkan penjualan unit rumah tahun 2024 sebesar Rp. 6.005.500.000.

Segmen Bisnis Hospitality

Pendapatan pada tahun 2024 pada bisnis unit Hotel juga mencatatkan kenaikan yang baik, dimana tahun 2024 pendapatan mencapai Rp. 17.814.222.780, naik 8% dibandingkan pencapaian tahun 2023 sebesar Rp. 16.491.956.861.

Kenaikan pendapatan terdiri dari Pendapatan Allstay Hotel Semarang yang meningkat 7% dari tahun 2023 sebesar Rp. 10.684.573.995 menjadi Rp. 11.399.507.542 di tahun 2024. Demikian juga kenaikan pendapatan dari pendapatan Allstay Ecotel Yogyakarta yang meningkat 10% dari tahun 2023 sebesar Rp. 5.807.382.866 menjadi Rp. 6.414.715.238 di tahun 2024.

Nilai Earning After Tax (EAT) pun mengalami kenaikan yang cukup significant yaitu 3.7% senilai Rp. 6.161.729.643 apabila dibandingkan EAT tahun 2023 Rp. 5.933.198.085.

Property Business Segment

Revenue in 2024 in the housing unit business amounted to RP. 7,850,545,855 where the recording of this income is based on housing units that have been handed over to consumers and have carried out a Sale and Purchase Agreement (AJB), while the company recorded sales of housing units in 2024 amounting to Rp. 6,005,500,000.

Hospitality Business Segment

Revenue in 2024 in the Hotel business unit also recorded a good increase, where in 2024 revenue reached Rp. 17,814,222,780, up 8% compared to the achievement in 2023 of Rp. 16,491,956,861.

The increase in revenue consists of Allstay Hotel Semarang revenue which increased by 7% from 2023 of Rp. 10,684,573,995 to Rp. 11,399,507,542 in 2024. Likewise, the increase in revenue from Allstay Ecotel Yogyakarta's revenue increased by 10% from 2023 of Rp. 5,807,382,866 to Rp. 6,414,715,238 in 2024.

The Earning After Tax (EAT) value also experienced a significant increase of 3.7% worth Rp. 6,161,729,643 when compared to EAT in 2023 Rp. 5,933,198,085.



KINERJA KEUANGAN KOMPREHENSIF

Comprehensive Financial Performance

Laporan Posisi Keuangan

Total Aset

Total aset perseroan tahun 2024 adalah 213.399 Milyar, menurun 7% dibandingkan tahun 2023 atau sebesar 16,9 Milyar dimana penurunan terutama terjadi pada aset real estate lancar, piutang pihak ketiga, piutang lain lain pihak ketiga, aset pajak tangguhan dan aset tetap bersih.

Liabilitas

Total liabilitas perseroan tahun 2024 sebesar 164,4 Milyar, mengalami penurunan 5% yaitu sebesar 8,65 Milyar. Perseroan melakukan pembayaran utang pinjam jangka panjang selama tahun 2024 sebesar 14,3 Milyar termasuk didalamnya telah melakukan pelunasan hutang kepada BPR Rudo, BPR MAA dan Bank Jateng.

Ekuitas

Pada tahun 2024, Ekuitas masih terdampak oleh akumulasi kerugian usaha Perseroan dan anak usaha.

Statements of Financial Position

Total Assets

The company's total assets in 2024 were 213.399 billion, down 7% compared to 2023 or 16.9 billion, where the decline mainly occurred in current real estate assets, third party receivables, other third party receivables, deferred tax assets and net fixed assets.

Liability

The company's total liabilities in 2024 amounted to 164.4 billion, a decrease of 5% to 8.65 Billion. The company made long-term debt payments during 2024 amounting to 14.3 Billion, including paying off debts to BPR Rudo, BPR MAA and Bank Jateng.

Equity

In 2024, Equity will still be impacted by the accumulated business losses of the Company and its subsidiaries.





Laporan Laba Rugi

Pendapatan Bersih

Pencapaian pendapatan bersih tahun 2024 adalah Rp. 26.873.840.341, dimana terdiri dari pendapatan perumahan, hotel dan jasa manajemen. Pendapatan tahun 2024 pada bisnis unit perumahan adalah sebesar Rp. 7.850.545.855, pendapatan bisnis hotel dan jasa adalah sebesar Rp. 18.233.276.778 dan pendapatan pada jasa manajemen adalah sebesar Rp. 790.017.709.

Beban Pokok Penjualan

Perseroan mencatat beban pokok penjualan turun 13,9 % yaitu sebesar 2,2 Milyar jika dibandingkan tahun 2023.

Laba Kotor

Perseroan mencatatkan Laba kotor yang dihasilkan perseroan meningkat signifikan sebesar 10 % dibandingkan tahun 2023 yaitu mencapai 12,8 Milyar dan mengalami kenaikan signifikan sebesar 274% sejak tahun 2021.

Beban Operasional

Beban operasional mengalami kenaikan sebesar 25 % dibandingkan tahun 2023, yaitu menjadi 19,508 Milyar dari 15.456 Milyar pada tahun 2023.

Laba (Rugi) Operasional & Laba Bersih

Tahun 2024, Laba Operasional tahun 2024 adalah minus 6,6 Milyar dan Laba bersih adalah Minus 8,2 Milyar.

Penghasilan (Beban) & Rugi Komprehensif

Rugi komprehensif mengalami kenaikan 114.3% pada tahun 2024.

Statements of Profit or Loss

Net Income

The achievement of net income in 2024 is Rp. 26,873,840,341, which consists of income from housing, hotels and management services. Income in 2024 in the housing unit business is Rp. 7,850,545,855, income from the hotel and service business is Rp. 18,233,276,778 and income from management services is Rp. 790,017,709.

Cost of Goods Sold

The company recorded that the cost of goods sold decreased by 13.9%, which was 2.2 Billion compared to 2023.

Gross Profit

The company recorded a significant increase in gross profit of 10% compared to 2023, reaching 12.8 Billion and experiencing a significant increase of 274% since 2021.

Operating Expenses

Operational expenses increased by 25% compared to 2023, namely to 19.508 Billion from 15.456 Billion in 2023.

Operating Profit (Loss) & Net Profit

In 2024, Operating Profit in 2024 is minus 6.6 Billion and Net Profit is minus 8.2 Billion.

Comprehensive Income (Expense) & Loss

Comprehensive loss increases 114.3% in 2024.



Laporan Arus Kas

Arus Kas

Perseroan mencatatkan penambahan arus kas pada tahun 2024 sebesar 23.61% yaitu 4.56 Milyar dari saldo kas dan setara kas tahun 2023 sebesar 5,97 Milyar.

Statement of Cash Flow

Cash Flow

The Company recorded an increase in cash flow in 2024 of 23.61%, namely 4.56 Billion from the cash and cash equivalent balance in 2023 of 5.97 billion.

KEMAMPUAN MEMBAYAR HUTANG

Ability to Pay Debt

Kemampuan membayar hutang dapat diukur dari Rasio Lancar dimana apabila mempunyai index rasio lancar diatas 1,0 kali, maka dapat dikatakan perusahaan mempunyai kemampuan yang baik dalam menyelesaikan utang lancar.

Nilai Rasio lancar tahun 2024 perusahaan adalah 1,38 kali yang berarti perusahaan mempunyai kemampuan yang baik dalam melunasi utang lancar yang dimiliki.

Pada tahun 2024, Perseroan telah membukukan penurunan kewajiban kepada bank (PKPU) senilai Rp. 14.334. 991.389 termasuk didalamnya adalah melakukan pelunasan kewajiban kepada PT Bank Jateng, PT BPR Rudo dan PT BPR Mandiri Artha Abadi.

The ability to pay debt can be measured from the Current Ratio where if it has a current ratio index above 1.0 times, it can be said that the company has a good ability to settle current debt.

The company's current ratio value in 2024 is 1.38 times, which means that the company has a good ability to pay off its current debt.

In 2024, the Company has recorded a decrease in obligations to banks (PKPU) worth Rp. 14,334. 991,389 including repayment of obligations to PT Bank Jateng, PT BPR Rudo and PT BPR Mandiri Artha Abadi.

TINGKAT KOLEKTIBILITAS PIUTANG

Accounts Receivable Collectability Level

Terhadap piutang usaha, perusahaan tetap berkomitmen melakukan penagihan sehingga pada tahun 2024 ini berhasil mencatatkan nilai piutang kepada pihak ketiga sebesar 3,063 Milyar dan terjadi penurunan piutang usaha sebesar 45 % dibandingkan tahun 2023.

For trade receivables, the company remains committed to collection so that in 2024 it managed to record the value of receivables to third parties of 3.063 billion and a decrease in trade receivables by 45% compared to 2023.



STRUKTUR MODAL

Capital Structure

Kebijakan struktur modal tahun 2024 masih mempertahankan struktur modal yang telah berlangsung dengan tetap menjaga kinerja dan memastikan keberlangsungan usaha serta tetap menjaga kepercayaan para pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya dengan tetap melakukan efisiensi dan menciptakan peluang investasi.

The 2024 capital structure policy will still maintain the existing capital structure while maintaining performance and ensuring business continuity and maintaining the trust of shareholders and other stakeholders by continuing to carry out efficiency and creating investment opportunities.

IKATAN MATERIAL INVESTASI BARANG MODAL

Material Ties To Capital Goods Investment

Tidak terdapat ikatan material atas investasi barang modal di tahun 2024.

There are no material ties to capital goods investment in 2024.

INVESTASI BARANG MODAL

Investment in Capital Goods

Perseroan mencatat pada tahun 2024 telah melakukan penambahan dan penyesuaian investasi dengan net amount Rp. 290.130.394 Dimana terdiri dari bangunan, kendaraan, perabot dan perlengkapan dan peralatan kantor.

The Company noted that in 2024 it has made additions and adjustments to investments with a net amount of Rp. 290,130,394 Which consists of buildings, vehicles, furniture and fixtures and office equipment.

INFORMASI MATERIAL SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN

Material Information After The Date of The Accountant's Report

Tidak ada informasi yang bersifat material setelah tanggal laporan akuntan.

There is no material information after the date of the accountant's report.

PROSPEK USAHA

Business Outlook

Mengacu pada focus dari kebijakan Bank Indonesia tahun 2025, Dimana salah satunya adalah kebijakan dibidang makroprudensial longgar yang akan terus ditempuh oleh Bank Indonesia untuk mendorong pertumbuhan kredit pada tahun 2025. Atas adanya kebijakan tersebut, Perseroan optimis akan prospek usaha pada tahun 2025 akan semakin menggeliat terutama pada bidang properti karena adanya kebijakan uang muka kredit property 0%. Diperkuat dengan diperpanjangnya program pemberian incentive PPN-DTP yang diharapkan terus menambah animo konsumen untuk membeli rumah dengan memanfaatkan incentive tersebut. Meskipun didapati juga Instruksi Presiden no. 1 tahun 2025 tentang efisiensi belanja dalam pelaksanaan APBN yang akan mempengaruhi kepada bisnis hotel.

Atas kebijakan keuangan diatas, Perseroan telah menentukan langkah langkah untuk menunjang keberlangsungan usaha perseroan sebagai berikut :

1. Melakukan efisiensi dan efektifitas di seluruh lini sembari memperbaiki kinerja manajemen dengan transformasi organisasi dan menyusun strategic house secara menyeluruh yang berorientasi performa serta didukung dengan pengembangan sistem teknologi informasi dan komunikasi.
2. Mengurangi liabilitas .
3. Menyewakan aset-aset non produktif agar menghasilkan recurring income .
4. Melakukan kerjasama dengan investor untuk land bank growth yaitu pengelolaan lahan di area bisnis strategis untuk mengembangkan proyek proyek baru di bidang perumahan dan perhotelan.
5. Memperluas segmen pasar perumahan untuk pasar kelas menengah dan pasar.
6. Kelas menengah ke bawah dengan meluncurkan tipe rumah baru dan inovasi pada design rumah yang menerapkan konsep green living.

Referring to the focus of Bank Indonesia's 2025 policy, one of which is a loose macroprudential policy that will continue to be pursued by Bank Indonesia to encourage credit growth in 2025. Due to this policy, the Company is optimistic that the business prospects in 2025 will be increasingly stretched, especially in the property sector due to the 0% down payment policy for property loans. Strengthened by the extension of the VAT -DTP incentive program which is expected to continue to increase consumer interest in buying a house by utilizing the incentive. Although there is also Presidential Instruction No. 1 of 2025 regarding spending efficiency in the implementation of the State Budget which will affect the hotel business.

Based on the above financial policies, the Company has determined steps to support the sustainability of the company's business as follows :

1. *Conduct efficiency and effectiveness in all lines while improving management performance by transforming the organization and compiling a comprehensive strategic house that is performance oriented and supported by the development of information and communication technology systems.*
2. *Reducing liabilities.*
3. *Leasing non-productive assets to generate recurring income.*
4. *Collaborating with investors for land bank growth, namely land management in strategic business areas to develop new projects in the housing and hospitality sector.*
5. *Expanding the housing market segment for the high end market.*
6. *Lower middle class by launching new house types and innovations in house designs that apply the concept of green living.*





7. Mengembangkan peluang usaha penjualan bangunan second bekerjasama dengan pemilik property. 8. Penerapan operation excellent tools (Balance score card dan model Risk management).	7. <i>Developing business opportunities for the sale of second buildings in collaboration with property owners.</i> 8. <i>Application of operation excellent tools (Balance score card and Risk management model).</i>

PERBANDINGAN ANTARA TARGET/PROYEKSI PADA AWAL TAHUN BUKU DENGAN HASIL YANG DICAPAI

Comparison between Targets/Projections at the Beginning of the Financial Year with the Results Achieved

Perseroan membukukan bahwa pencapaian tahun 2024 belum sesuai dengan target yang diharapkan. Namun demikian pertumbuhan kinerja perseroan dapat ditunjukkan dengan pertumbuhan pendapatan pada bisnis hotel 8%, penurunan liabilitas terutama pada kewajiban hutang bank (PKPU) sebesar 16.3 % serta nilai Earning After Tax pada entitas anak Perseroan yakni PT Kota Satu Persada naik sebesar 3,7%.

The Company recorded that the achievement in 2024 was not in accordance with the expected target. However, the company's performance growth can be shown by revenue growth in the hotel business of 8%, a decrease in liabilities, especially in bank debt obligations (PKPU) by 16.3% and the value of Earning After Tax on the entity PT Kota Satu Persada increased by 3.7%.



TARGET & PROYEKSI TAHUN 2024

Target & Projection Year 2024

Pendapatan

Perseroan menargetkan untuk memperoleh pendapatan usaha yang lebih tinggi dari pendapatan usaha pada tahun 2024 dan baik bisnis Properti dan Hotel. Perseroan terus mengupayakan terobosan jenis bisnis baru yang diharapkan dapat berkontribusi atas pencapaian pendapatan usaha.

Laba / Rugi Perseroan

Seiring dengan kenaikan target pendapatan tahun 2025, Perseroan juga mengharapkan terjadi terus peningkatan laba sejalan, Hal ini terjadi dan merupakan kontribusi perseroan terhadap penjualan unit perumahan dan pendapatan hotel dengan menjaga efisiensi biaya.

Struktur Modal

Pada tahun 2024, Perseroan merencanakan belum melakukan perubahan signifikan pada struktur modal maupun mengubah kebijakannya terhadap struktur modal.

Kebijakan Dividen

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan keputusan RUPS dengan mempertimbangkan kinerja perseroan, perolehan laba, kondisi keuangan, kebutuhan operasional dan kebutuhan ekspansi Perseroan di masa mendatang.

Revenue

The Company targets to obtain higher operating income from operating income in 2024 and both Property and Hotel businesses. The Company continues to strive for breakthroughs in new types of business that are expected to contribute to the achievement of operating income.

Profit / Loss of the Company

Along with the increase in revenue target in 2025, the Company also expects to continue to increase profits in line, this happens and is the company's contribution to the sale of housing units and hotel revenue by maintaining cost efficiency.

Capital Structure

In 2024, the Company does not plan to make significant changes to its capital structure or change its policy on capital structure.

Dividend Policy

Dividend distribution will be carried out based on the GMS decision by considering the company's performance, profit, financial condition, operational needs and the Company's future expansion needs.



ASPEK PEMASARAN

Marketing Aspect

Perseroan senantiasa mengoptimalkan penjualan dengan meluncurkan focus strategis pada aspek pemasaran. Perseroan terus melakukan inovasi dan transformasi model properti berdasarkan konsep ramah lingkungan. Dengan demikian Perseroan juga meningkatkan Property Value yang berujung pada optimalisasi manfaat bagi seluruh konsumen.

Perseroan memiliki keyakinan di aspek pemasaran, produk-produk perseroan menjadi kunci utama kesuksesan perseroan. Oleh sebab itu, Perseroan mengimplementasikan sejumlah strategi pemasaran yang diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi setiap proyek-proyek yang diluncurkan. Perseroan mementingkan target pasar dan konsep pengembangan yang nyata dalam membangun setiap proyek yang sedang kami garap serta memberikan kontribusi positif terhadap masyarakat Indonesia.

Perseroan memahami banyaknya persaingan di dunia usaha properti yang menjadi semakin ketat. Oleh karena itu, Perseroan mengupayakan beberapa langkah pemasaran sebagai berikut :

1. Mengoptimalkan penggunaan digital marketing platform media sosial seperti Facebook, YouTube, Instagram, Tiktok. Dan situs Website Perusahaan.
2. Mengadopsi teknologi kamera 360 untuk menyajikan simulasi lokasi dengan cakupan yang luas kepada calon konsumen.
3. Berkolaborasi dengan Lembaga keuangan dan agen property untuk memasarkan beragam produk Perusahaan.
4. Menyediakan layanan pemasaran kepada pelanggan sepanjang minggu selama 7 hari.
5. Update perangkat penjualan seperti brosur, flyer, dan souvenir sesuai kebutuhan.

The Company continues to optimize sales by launching a strategic focus on marketing aspects. The Company continues to innovate and transform property models based on environmentally friendly concepts. Thus the Company also increases Property Value which leads to the optimization of benefits for all consumers.

The Company believes that in the marketing aspect, the Company's products are the main key to the Company's success. Therefore, the Company implements a number of marketing strategies that are expected to provide added value to each project launched. The Company prioritizes the target market and real development concept in building each project that we are working on and making a positive contribution to the people of Indonesia.

The Company understands that competition in the property business is becoming increasingly intense. Therefore, the Company is pursuing several marketing measures as follows :

1. *Optimizing the use of digital marketing social media platforms such as Facebook, YouTube, Instagram. Tiktok. And the Company's website.*
2. *Adopting 360 camera technology to present a wide coverage location simulation to potential customers.*
3. *Collaborate with financial institutions and property agents to market the Company's various products.*
4. *Provide marketing services to customers throughout the week for 7 days.*
5. *Update sales tools such as brochures, flyers, and souvenirs as needed.*

6. Memberikan akses kepada konsumen untuk melihat model proyek yang sedang dikembangkan, dengan bantuan tenaga pemasaran yang memberikan tur langsung ke lokasi proyek, seperti rumah contoh.
 7. Aktif mengikuti pameran, open table, serta mengunjungi kantor pemerintah dan bank untuk memperluas jangkauan pemasaran.
 8. Perusahaan telah menyusun paket penjualan rumah yang mencakup furnitur dan dekorasi interior lengkap, dengan tujuan memberikan kenyamanan kepada konsumen untuk menempati rumah tanpa harus khawatir tentang pengadaan furnitur tambahan.
 9. Melengkapi hunian dengan teknologi smarthome seperti smart doorlock.
6. *Provide access to consumers to see models of projects being developed, with the help of salespeople who give tours of project sites, such as model homes.*
 7. *Actively participating in exhibitions, open tables, and visiting government offices and banks to expand marketing reach.*
 8. *The company has put together a home sales package that includes complete furniture and interior decoration, with the aim of giving consumers the convenience of occupying the house without having to worry about procuring additional furniture.*
 9. *Equipping homes with smarthome technology such as smart doorlocks.*





Pada unit bisnis hotel, tantangan pada pemasaran hotel adalah banyaknya kompetisi. Terutama dengan pertumbuhan popularitas situs web seperti traveloka, Agoda, Tiket.com, dan lain-lain menjadi tantangan tersendiri untuk merancang strategi pemasaran hotel guna mengumpulkan lebih banyak pemesanan.

Perseroan melakukan strategi pemasaran berbasis online dan offline. Dengan memperkuat penjualan melalui online seperti bekerjasama dengan Online Travel Agent terkemuka, Media Social, Influencer, Digital platform, serta website hotel. Sedangkan strategi pemasaran offline yaitu dengan memperluas penjualan onsite melalui Road Show, Direct Selling, Travel Agent Konvensional, dan Sales Call. Selain itu Perusahaan juga berinovasi meningkatkan customer experience antara lain dengan penyajian welcome drink wedang tradisional, membuat program city tour, customer loyalty program, serta meningkatkan kepuasan konsumen dengan standar pelayanan yang bagus dan menjaga kompetensi, selain dari promo-promo regular. Strategi lain adalah tetap menjaga komunikasi dengan tamu – tamu langganan dengan memberikan perhatian di hari – hari spesial tamu seperti : ulang tahun, pernikahan dan lain-lain sehingga tamu merasa diperhatikan dan akan kembali lagi untuk menggunakan produk dan pelayanan hotel.

Mempertahankan dan meningkatkan peringkat dan ulasan tamu baik itu di media offline maupun online agar visibilitas hotel tetap terjaga, melakukan kerjasama dan kolaborasi baik itu dengan segmen pemerintahan, korporasi maupun travel agent dalam upaya meningkatkan penjualan produk kamar dan ruang pertemuan di hotel. Perusahaan juga secara kontinyu dan berkelanjutan melakukan perawatan kondisi bangunan serta kelengkapannya hotel serta menambah fasilitas hotel guna meningkatkan kepuasan konsumen.

In the hotel business unit, the challenge in hotel marketing is the amount of competition. Especially with the growing popularity of websites such as traveloka, Agoda, Tiket.com, and others, it is a challenge to design hotel marketing strategies to garner more bookings.

The Company conducts online and offline-based marketing strategies. By strengthening sales through online such as collaborating with leading Online Travel Agents, Social Media, Influencers, Digital platforms, and hotel websites. While the offline marketing strategy is by expanding onsite sales through Road Shows, Direct Selling, Conventional Travel Agents, and Sales Calls. In addition, the Company also innovates to improve customer experience, among others by serving traditional wedang welcome drinks, creating city tour programs, customer loyalty programs, and increasing customer satisfaction with good service standards and maintaining competence, apart from regular promos. The company also continuously and continuously maintains the condition of the building and its completeness of the hotel and adds hotel facilities to increase customer satisfaction. Maintain communication with guests - regular guests by giving attention on special guest days such as: birthdays, weddings and others - others so that guests feel cared for and will come back again to use hotel products and services.

Maintaining and improving guest ratings and reviews in both offline and online media to maintain the visibility of the hotel, conducting cooperation and collaboration with both government, corporate and travel agent segments in an effort to increase sales of room and meeting room products at the hotel. The company also continuously and continuously maintains the condition of the building and its completeness and adds hotel facilities to increase customer satisfaction.



KEBIJAKAN DEVIDEN

Dividend Policy

Perseroan senantiasa memastikan hak-hak Pemegang Saham terpenuhi dengan baik, salah satunya dalam pembagian dividen. Kebijakan dan pembagian dividen dilakukan melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dengan mengacu pada Undang-Undang No. 40 tahun 2007 dan Anggaran Dasar. Selain itu, pembagian dividen ditetapkan oleh Direksi setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris dengan mempertimbangkan beberapa faktor, seperti laba ditahan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, kebutuhan operasional dan kebutuhan ekspansi Perseroan di masa mendatang.

Sampai dengan tahun 2024, Perseroan tidak melakukan pembagian dividen dalam bentuk kas ataupun bentuk lainnya, atas pertimbangan tingkat kesehatan Perseroan, serta tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham.

The Company always ensures that the rights of Shareholders are properly fulfilled, one of which is in the distribution of dividends. Policy and distribution of dividends is carried out through the General Meeting of Shareholders (GMS) with reference to Law no. 40 of 2007 and the Articles of Association. In addition, the distribution of dividends is determined by the Board of Directors after obtaining approval from the Board of Commissioners by considering several factors, such as retained earnings, financial conditions, liquidity conditions, operational needs and the Company's future expansion needs.

Until 2024, the Company did not distribute dividends in cash or in other forms, based on the consideration of the soundness of the Company, and without prejudice to the rights of the General Meeting of Shareholders.

REALISASI PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

Realization of The Use of Funds From Public Offering Results

Dana dari hasil penawaran umum saham Perseroan yang dilakukan melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD) yang dilaksanakan pada tahun 2020, telah digunakan seluruhnya pada tahun 2021 untuk modal kerja dan pembayaran utang perseroan pada bank serta telah dilaporkan kepada regulator dengan berlandaskan pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tanggal 24 Januari 2022 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

The proceeds from the Company's public offering of shares through Capital Increase without Pre-emptive Rights (PMTHMETD) which was carried out in 2020, have been used entirely in 2021 for working capital and payment of the company's debt to banks and have been reported to the regulator based on the Financial Services Authority Regulation No. 30 / POJK.04 / 2015 dated January 24, 2022 concerning the Report on the Realization of the Use of Proceeds from Public Offerings.



INFORMASI MATERIAL

Subsequent Material Information

Sepanjang tahun 2024, tidak terdapat informasi material mengenai investasi ekspansi, divestasi, penggabungan/peleburan usaha, akuisisi, restrukturisasi utang/modal, transaksi afiliasi dan atau benturan kepentingan yang dilakukan oleh Perseroan.

Throughout 2024, there is no material information regarding expansion investments, divestments, business mergers/consolidations, acquisitions, debt/capital restructuring, affiliated transactions and or conflicts of interest made by the Company.

PERUBAHAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN YANG BERPENGARUH SIGNIFIKAN

Changes in Laws and Regulations with Significant Impact of the Company

Sepanjang tahun 2024, tidak terdapat informasi material mengenai investasi ekspansi, divestasi, penggabungan/peleburan usaha, akuisisi, restrukturisasi utang/modal, transaksi afiliasi dan atau benturan kepentingan yang dilakukan oleh Perseroan.

Throughout 2024, there is no material information regarding expansion investments, divestments, business mergers/consolidations, acquisitions, debt/capital restructuring, affiliated transactions and or conflicts of interest made by the Company.

PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Material Information After The Date Of The Accountant's Report

Penerapan kebijakan akuntansi pada tahun 2024 tidak ada perubahan. Kebijakan tetap menyesuaikan standar akuntansi yang berlaku.

There is no material information after the date of the accountant's report.

BAB V

TATA KELOLA PERUSAHAAN

GOOD CORPORATE GOVERNANCE



Pencapaian target keuangan dan operasional merupakan sebuah kewajiban setiap entitas usaha. Namun hal ini perlu disertai dengan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (Good Corporate Governance – GCG). Tata Kelola yang tepat akan mendorong sistem pengendalian dan pengaturan perusahaan, untuk memastikan kinerja yang sehat yang didukung oleh etika kerja dan prinsip-prinsip kerja yang baik. Hal ini seiring dengan tuntutan masa depan bahwa kinerja sebuah perusahaan bukan hanya terkait angka-angka, namun bagaimana pencapaian tersebut dilaksanakan secara tepat. Untuk itu bisnis berkelanjutan adalah kombinasi dari manfaat ekonomi dan manfaat sosial sebagai warga negara yang baik. Implementasi GCG dilaksanakan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya dalam jangka panjang, melalui serangkaian prinsip GCG yang meliputi: 1. Transparansi 2. Akuntabilitas 3. Pertanggungjawaban 4. Independensi 5. Kewajaran Pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik (good corporate governance/GCG) di lingkungan Perseroan bukan hanya cerminan kepatuhan Perseroan terhadap ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku namun dikarenakan adanya kesadaran Perseroan bahwa organisasi internal membutuhkan suatu kebijakan yang mengatur, mengelola, dan mengawasi hubungan antara para pengelola perusahaan dengan para pemangku kepentingan (stakeholders) dalam rangka meningkatkan nilai perusahaan, mempertahankan akuntabilitas perusahaan di mata publik, serta melindungi hak-hak para pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya secara berkelanjutan.

Perseroan juga memiliki komitmen kuat untuk mengimplementasikan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik secara konsisten dalam proses kepengurusan Perseroan guna memastikan terlaksananya transaksi yang wajar serta independen dan keterbukaan informasi di dalam maupun di luar perusahaan. Dengan demikian, Perseroan merasa yakin telah berada di koridor yang tepat untuk menjalankan misi dan mewujudkan visi yang telah ditetapkan. Selain itu, melalui penerapan tata kelola yang baik, perusahaan mendorong pelaksanaan kegiatan usaha yang profesional dan efisien sesuai dengan etika bisnis serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Achieving financial and operational targets is an obligation of every business entity. However, this needs to be accompanied by Good Corporate Governance (GCG). Proper GCG will encourage a system of control and regulation of the company, to ensure healthy performance supported by good work ethics and work principles. This is in line with future demands that the performance of a company is not only related to numbers, but how these achievements are implemented appropriately. Therefore, sustainable business is a combination of economic benefits and social benefits as a good citizen. GCG implementation is carried out to optimize company value for shareholders and other stakeholders in the long term, through a series of GCG principles which include: 1. Transparency 2. Accountability 3. Responsibility 4. Independence 5. Fairness The implementation of good corporate governance (GCG) within the Company is not only a reflection of the Company's compliance with the provisions of applicable laws and regulations but also due to the Company's awareness that the internal organization requires a policy that regulates, manages, and oversees the relationship between company managers and stakeholders in order to increase company value, maintain company accountability in the eyes of the public, and protect the Company's stakeholders.

The Company also has a strong commitment to implement the principles of good corporate governance consistently in the Company's management process to ensure the implementation of fair and independent transactions and information disclosure within and outside the company. Thus, the Company feels confident that it is in the right corridor to carry out its mission and realize the vision that has been set. In addition, through the implementation of good governance, the company encourages the implementation of professional and efficient business activities in accordance with business ethics and applicable laws and regulations.





PRINSIP TATA KELOLA

Prinsip-prinsip GCG yang senantiasa diterapkan Perseroan dalam aktivitas operasionalnya antara lain:

- a) Keterbukaan Asas keterbukaan atau transparansi dilaksanakan dengan memberikan dan menyebarkan informasi yang relevan dengan akurat dan tepat waktu. Perseroan senantiasa mengkomunikasikan visi, misi, nilai-nilai, serta tujuan bisnis Perseroan kepada pihak manajemen, karyawan, pemangku kepentingan, maupun pihak lainnya yang relevan melalui penyediaan sarana informasi yang terintegrasi sehingga mudah diakses oleh publik.

Nilai transparansi juga diterapkan dalam implementasi GCG guna memenuhi kewajiban pelaporan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) maupun pihak otoritas terkait lainnya. Informasi mengenai laporan keuangan dan informasi material lainnya disampaikan kepada pihak otoritas secara berkala dan tepat waktu sebagai upaya pemenuhan tanggung jawab dan ketertiban Perseroan dalam menjalankan bisnis.

- b) Kemandirian Pelaksanaan tata kelola perusahaan dilakukan secara independen demi menciptakan lingkungan bisnis korporasi yang sehat serta menghindari benturan kepentingan dan intervensi satu sama lain. Guna meningkatkan independensi dalam pengambilan keputusan bisnis, Perseroan menyusun beberapa aturan, pedoman, dan praktik-praktik bagi Dewan Komisaris, Direksi, dan komite-komite lainnya demi terciptanya kemandirian dan profesionalitas dalam mengelola Perseroan.
- c) Akuntabilitas Perseroan berkomitmen untuk menjalankan bisnis yang mendukung terciptanya kejelasan, fungsi, pelaksanaan dan pertanggungjawaban organ Perseroan sehingga segala hal yang berkaitan dengan kinerja keuangan dan operasional maupun pelaksanaan tugas dan wewenang dapat dipertanggungjawabkan.

GOVERNANCE PRINCIPLES

GCG principles that are always applied by the Company in its operational activities include:

- a) *Openness* The principle of openness or transparency is implemented by providing and disseminating relevant information accurately and in a timely manner. The Company always communicates the Company's vision, mission, values, and business objectives to the management, employees, stakeholders, and other relevant parties through the provision of integrated information facilities that are easily accessible to the public.

The value of transparency is also applied in the implementation of GCG to fulfill reporting obligations to the Financial Services Authority (OJK) and other relevant authorities. Information regarding financial statements and other material information is submitted to the authorities on a regular basis responsibility and orderliness of the Company in conducting business.

- b) The implementation of corporate governance is conducted independently in order to create a healthy corporate business environment and avoid conflicts of interest and interventions from each other. In order to enhance independence in making business decisions, the Company has developed several rules, guidelines, and practices for the Board of Commissioners, Board of Directors, and other committees to create independence and professionalism in managing the Company.
- c) *Accountability* The Company is committed to running a business that supports the creation of clarity, function, implementation and accountability of the Company's organs so that all matters relating to financial and operational performance as well as the implementation of duties and authorities can be accounted for.



Asas akuntabilitas yang diterapkan dalam kegiatan usaha Perseroan meliputi organ-organ Perseroan yaitu Direksi, Dewan Komisaris, dan Rapat Umum Pemegang Saham yang dalam pelaksanaan tugasnya didukung oleh komite-komite bentukan Dewan Komisaris dan Direksi yang memiliki tugas dan fungsi khusus. Komite yang dibentuk oleh Dewan Komisaris antara lain Komite Audit dan Komite Nominasi dan Remunerasi yang berfungsi untuk membantu Dewan Komisaris dalam menjalankan fungsi pengawasan dalam Perseroan. Penerapan nilai akuntabilitas juga dilakukan dalam lingkup pelaporan kinerja dan hasil operasional dan keuangan yang ditinjau oleh Dewan Komisaris, Komite Audit, dan Akuntan Publik sebagai langkah pemenuhan tanggung jawab Perseroan kepada para pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

- d) Kewajaran Perseroan berupaya untuk menjunjung nilai kesetaraan dan kewajaran dalam mengatur hubungan dengan Pemangku Kepentingan, antara lain pemegang saham, pihak manajemen, karyawan, maupun mitra bisnis. Guna memastikan optimalisasi penerapan nilai ini, Perseroan memiliki kebijakan internal, Standar Operasional Prosedur (SOP), dan prosedur lainnya.
- e) Pertanggungjawaban Perseroan mengimplementasikan asas pertanggungjawaban dengan memperhatikan aspek kepatuhan dan ketertiban kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan kadar tugas dan wewenangnya masing-masing. Perseroan juga berkomitmen kesempatan yang setara bagi karyawan dalam mengembangkan kompetensi dan keahlian dengan profesional tanpa membedakan suku, agama, ras, golongan, gender, dan kondisi fisik.

The principle of accountability applied in the Company's business activities includes the Company's organs, namely the Board of Directors, the Board of Commissioners, and the General Meeting of Shareholders, which in carrying out their duties are supported by committees formed by the Board of Commissioners and the Board of Directors that have specific duties and functions. Committees formed by the Board of Commissioners include the Audit Committee and the Nomination and Remuneration Committee which function to assist the Board of Commissioners in carrying out its supervisory function in the Company. The implementation of the value of accountability is also carried out within the scope of performance reporting and operational and financial results that are reviewed by the Board of Commissioners operational and financial performance and results are reviewed by the Board of Commissioners, Audit Committee, and Public Accountant as a step to fulfill the Company's responsibility to shareholders in the General Meeting of Shareholders (GMS).

- d) *Fairness The Company strives to uphold the value of equality and fairness in managing relationships with Stakeholders, including shareholders, management, employees, and business partners. To ensure the optimization of the implementation of this value, the Company has internal policies, Standard Operating Procedures (SOP), and other procedures.*
- e) *Accountability The Company implements the principle of accountability by paying attention to aspects of compliance and orderliness with applicable laws and regulations in accordance with the levels of their respective duties and authorities. The Company is also committed to equal opportunities for employees in developing competencies and expertise professionally without distinguishing ethnicity, religion, race, class, gender, and physical condition.*





Organ tertinggi setiap Perseroan terbatas adalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), yang memiliki wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam undang-undang. Pemegang saham dalam RUPS dapat menggunakan hak untuk mengemukakan pendapat dan memperoleh keterangan yang berkaitan dengan Perusahaan. Hal ini sejalan dengan setiap keputusan RUPS berdasarkan pada kepentingan usaha Perusahaan dalam jangka panjang. Ketentuan yang berlaku dan Anggaran Dasar Perseroan mengatur keputusan RUPS meliputi, namun tidak terbatas pada:

1. Persetujuan atas laporan tahunan dan pengesahan laporan Dewan Komisaris dan laporan keuangan Perusahaan;
2. Penggunaan laba bersih Perusahaan;
3. Pengangkatan dan pemberhentian anggota Dewan Komisaris dan Direksi serta penetapan remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi;
4. Penggabungan, peleburan atau pemisahan Perusahaan;
5. Perubahan anggaran Dasar Perusahaan; dan
6. Rencana Perusahaan melakukan transaksi yang melebihi nilai tertentu dan transaksi yang mengandung benturan kepentingan.

Berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Anggaran Dasar Perseroan, Peraturan OJK No.15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, serta Peraturan OJK No.16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, penyelenggaraan RUPS Tahunan wajib diadakan setiap tahun, selambatnya 6 bulan setelah tahun buku Perseroan berakhir. Sedangkan RUPS Luar Biasa bersifat kondisional, artinya dapat diadakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan.

The highest organ of every limited liability company is the General Meeting of Shareholders (GMS), which has authority that is not granted to the Board of Directors or the Board of Commissioners within the limits specified in the law. Shareholders in the GMS can exercise the right to express opinions and obtain information relating to the Company. This is in line with every GMS decision based on the Company's business interests in the long term. The prevailing provisions and the Company's Articles of Association regulate GMS resolutions including, but not limited to:

1. *Approval of the annual report and ratification of the Board of Commissioners' report and the Company's financial statements;*
2. *Utilization of the Company's net profit;*
3. *Appointment and dismissal of members of the Board of Commissioners and Board of Directors and determination of remuneration of the Board of Commissioners and Board of Directors;*
4. *Merger, consolidation or separation of the Company;*
5. *Amendment of the Company's Articles of Association; and*
6. *The Company's plan to conduct transactions that exceed a certain value and transactions that contain conflicts of interest.*

Based on the provisions contained in the Company's Articles of Association, OJK Regulation No.15/POJK.04/2020 regarding the Plan and Implementation of the General Meeting of Shareholders of Public Companies, as well as OJK Regulation No.16/POJK.04/2020 regarding the Implementation of the Electronic General Meeting of Shareholders of Public Companies, the Annual GMS must be held every year, no later than 6 months after the Company's financial year ends. Meanwhile, the Extraordinary GMS is conditional, meaning that it can be held at any time based on need.



Penyelenggaraan RUPS Tahun 2024

Di tahun 2024 Perseroan menyelenggarakan satu kali RUPS Tahunan dan tidak menyelenggarakan RUPS Luar Biasa. RUPS Tahunan diselenggarakan pada tanggal 21 Juni 2023 bertempat di Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No.51 Semarang Jawa Tengah.

Adapun tahapan dalam pelaksanaan RUPS Tahunan, Perseroan telah mengikuti acuan Peraturan OJK No.15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, adalah sebagai berikut :

Organization of GMS in 2024

In 2024 the Company held one Annual GMS and did not hold an Extraordinary GMS. The AGM was held on June 21, 2023 at Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No.51 Semarang Central Java.

As for the stages in the implementation of the AGM, the Company has followed the OJK Regulation No.15/POJK.04/2020 concerning the Plan and Implementation of the General Meeting of Shareholders of Public Companies, as follows:

Pemberitahuan ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK) <i>Notification to Financial Service Authority</i>	Perseroan memberitahukan mata acara RUPST Tahun Buku 2024 kepada OJK melalui Surat Pemberitahuan No.062/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/V/2024 tanggal 3 Mei 2024 perihal Pemberitahuan RUPST <i>The Company notifies the agenda of the AGMS for the 2020 Fiscal Year to OJK through the Notification Letter No.No.062/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/V/2024 dated Mei 3, 2024 regarding AGMS Announcement</i>
Pengumuman RUPST <i>AGMS Announcement</i>	Perseroan menyampaikan Pengumuman RUPST kepada Pemegang Saham dengan surat nomor 066/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/V/2024 dan diunggah melalui situs resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 14 Mei 2024 <i>The Company has submitted the Announcement of the AGMS Announcement to the Shareholders by letter number 066/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/V/2024 and uploaded through the Company's official website, www.kotasatuproperti.com as well as the Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on May 14, 2024.</i>
Pemanggilan RUPST <i>AGMS Announcement</i>	Perseroan menyampaikan Pemanggilan RUPST kepada Pemegang Saham melalui situs resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 29 Mei 2024 <i>The Company has submitted the Invitation of the AGMS to the Shareholders through the company's official website, namely www.kotasatuproperti.com and Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on may 29, 2024</i>





Pelaksanaan RUPST	RUPST dilaksanakan pada hari Kamis, 20 Juni 2024 pukul 10.50 - 11.46 WIB di Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran no.51 Semarang - Jawa Tengah dengan dipimpin oleh Bapak Arief Sugiyono selaku Komisaris Utama sesuai dengan surat penunjukan nomor 001/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/VI/2024 tanggal 10 Juni 2024
AGMS Implementation	<i>The AGMS was held on Wednesday, June 20, 2024 at 10.50 - 11.46 WIB in Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran no.51 Semarang - Central Java led by Mr. Arief Sugiyono as Chairman in accordance with the appointment letter nomor 001/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/VI/2024 dated June 10, 2024</i>
Penyampaian Ringkasan Risalah RUPST	Perseroan telah menyampaikan Ringkasan Risalah RUPST kepada OJK melalui Surat No.084/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/VI/2024 dan kepada Pemegang Saham melalui situs web resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 24 Juni 2024
Submission of Summary of Minutes of the AGMS	<i>The Company has submitted a Summary of the Minutes of the AGMS to the OJK through Letter No.084/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/VI/2024 and to shareholders through the Company's official website, namely the www.kotasatuproperti.com as well as the Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on June 24, 2024.</i>
Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST	Perseroan telah menyampaikan Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST melalui Surat No.085/SATU/EKT-KI/CORSEC/DY-MI/VI/2024 dan melalui situs web resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia pada tanggal 25 Juni 2024
Evidence of advertisement of Summary of Minutes of the AGMS	<i>The Company has submitted evidence of Advertisement for the Summary of AGMS Minutes through Letter No.085/SATU/EKT-KICORSEC/DY-MI/VI/2024 and through the Company's official website, namely www.kotasatuproperti.com and the Indonesia Stock Exchange website on June 25, 2024.</i>
Penyampaian Berita Acara RUPST	Berita Acara RUPST Perseroan telah dilembagakan dalam Akta Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H. No.10 tanggal 20 Juni 2024 dan telah disampaikan ke OJK melalui surat no.098/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/VII/2024 pada tanggal 17 Juli 2024.
Submission of Minutes of the AGMS	<i>The minutes of the Company's AGMS have been instituted in the Notary Deed of Retno Hertiyanti, S.H., M.H. No.07 dated July 17, 2024 and have been submitted to the OJK through letter 098/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/VII/2024 on July 17, 2024.</i>



Berdasarkan ketentuan Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") juncto Pasal 41 ayat (1) huruf a POJK 15/2020 juncto Pasal 23 ayat 1 angka 1.a Anggaran Dasar Perseroan, Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili.

RUPS Tahunan Perseroan tahun 2023 dihadiri Pemegang Saham yang mewakili 940.872.600 saham yang memiliki hak suara sah atau setara dengan 68,43% dari total 1.375.000.000 saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.

Dengan demikian, jumlah pemegang saham yang hadir telah memenuhi ketentuan kuorum RUPS sehingga penyelenggaraan RUPS Tahunan adalah sah dengan keputusan yang dihasilkan bersifat mengikat.

Angota Dewan Komisaris dan Direksi yang hadir pada saat RUPS Tahunan 2023 terdiri dari:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Arief Sugiyo
Komisaris Independen : Ibnu Dody Prayitno

Direksi

Direktur Utama : Momog Irnawan
Direktur : Leo Agung Vito Wicaksana
Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H. membantu Perseroan dalam mendokumentasi serta melakukan validasi hasil pemungutan suara selama pelaksanaan RUPS Tahunan 2023.

Biro Administrasi Efek PT Adimitra Jasa Korpora juga hadir dalam RUPST 2023 dan memverifikasi kehadiran pemegang saham dan perhitungan kuorum rapat.

Hasil keputusan RUPS Tahunan 2023 diungkapkan sebagai berikut :

Based on the provisions of Article 86 paragraph (1) of Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies ("Company Law") juncto Article 41 paragraph (1) letter a POJK 15/2020 juncto Article 23 paragraph 1 number 1.a of the Company's Articles of Association, the General Meeting of Shareholders can be held if more than $\frac{1}{2}$ (one-half) of the total number of shares with voting rights are present or represented.

The Company's 2023 Annual General Meeting of Shareholders was attended by Shareholders representing 940,872,600 shares with valid voting rights or equivalent to 68.43% of the total 1,375,000,000 shares issued by the Company.

Thus, the number of shareholders present has fulfilled the provisions of the GMS quorum so that the holding of the Annual GMS is valid with the resulting decisions are binding.

The members of the Board of Commissioners and the Board of Directors present at the 2023 Annual GMS consisted of:

Board of Commissioners

President Commissioner : Arief Sugiyo
Independent Commissioner : Ibnu Dody Prayitno

Board of Directors

President Director : Momog Irnawan
Director : Leo Agung Vito Wicaksana
Notary Retno Hertiyanti, S.H., M.H. assisted the Company in documenting and validating the voting results during the 2023 AGMS.

The Securities Administration Bureau PT Adimitra Jasa Korpora was also present at the 2023 AGMS and verified the attendance of shareholders and the calculation of the meeting quorum.

The resolutions of the 2023 AGMS are disclosed as follows:





RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN / ANNUAL SHAREHOLDERS MEETING

20 Juni 2024

PERTAMA / FIRST

MATA ACARA AGENDA

Persetujuan dan pengesahan Laporan Tahunan dan Laporan Berkelanjutan Perseroan termasuk Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 serta Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan dalam tahun buku 2022 serta pemberian pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan dalam tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Approval and ratification of the Company's Annual Report and Sustainable Report including the Company's Consolidated Financial Statements of the financial year 2023, and the Board of Commissioners Oversight Report of the financial year 2023, and to release and discharge of all responsibilities (volledig acquit et de charge) to all Board members for the management and supervision carried out in the financial year 2023.

Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Pertama, dan terdapat suara setuju sebanyak 1.076.764.800 saham (78,31 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Pertama disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

The decision was made by oral voting. There were no dissenting votes or blank votes on the First Agenda, and there were affirmative votes totaling 1,076,764,800 shares (78,31 % of the total number of shares with voting rights issued) or 100% of the total number of shares with voting rights present, therefore the proposed resolution for the First Agenda was unanimously approved at the Meeting.

TANGGAPAN /PERTANYAAN RESPONSES /QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions



KEPUTUSAN DECISION	Keputusan Mata Acara Pertama yaitu sebagai berikut : 1. Menerima dan menyetujui Laporan Tahunan dan Keberlanjutan Perseroan mengenai kegiatan dan jalannya Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, serta menerima dan mengesahkan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan dan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. 2. Memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (acquit et de charge) kepada para anggota Direksi dan para anggota Dewan Kornisaris Perseroan atas tindakan pengu-rasan dan pengawasan yang telah dijalankan oleh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan selama tahun buku 2023. <i>The Decision of the First Agenda is as follows:</i> 1. <i>To receive and approve the Company's Annual Report and Sustainability Report regarding the Company's activities and operations for the financial year ending on December 31, 2023, and to receive and ratify the Company's Annual Financial Statements and the Board of Commissioners' Supervisory Report for the financial year ending on December 31, 2023.</i> 2. <i>To release and discharge of all responsibilities (acquit et de charge) to all Board members for the management and supervision carried out by the Board members during the 2023 financial year.</i>
REALISASI REALISATION	Keputusan RUPS merupakan persetujuan yang tidak memerlukan tindak lanjut. <i>The GMS decision is an agreement that does not require follow-up.</i>





KEDUA / SECOND

MATA ACARA AGENDA

Penetapan penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Determination of the use of the Company's net profit for the financial year ending December 31, 2023

Perseroan mencatatkan Rugi bersih tahun buku 2023 adalah sebesar Rp 3.871.542.658, - (tiga miliar delapanratus tujuh puluh satu juta limaratus empat puluh dua ribu enamratus lima puluh delapan rupiah).

Dikarenakan Perseroan masih mengalami kerugian maka Perseroan tidak membagikan dividend untuk periode tahun ini

The Company recorded a net loss for the 2023 financial year of Rp. 3,871,542,658, - (three billion eight hundred seventy one million five hundred forty two thousand six hundred and fifty eight rupiah)

Because the Company is still experiencing losses, the Company does not distribute dividends for this fiscal period.

TANGGAPAN /PERTANYAAN RESPONSES /QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN DECISION

Oleh karena Perseroan mengalami kerugian dan karenanya tidak terdapat usulan penggunaan laba bersih Perseroan untuk diputuskan oleh Rapat maka untuk Mata Acara Kedua ini tidak diperlukan persetujuan lebih lanjut dari Rapat Umum Pemegang Saham

As the Company has incurred a loss and therefore there is no proposal for the use of the Company's net profit to be decided by the Meeting, no further approval is required from the General Meeting of Shareholders for this Second Agenda.

REALISASI REALISATION

Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS

This GMS resolution has been realized



KETIGA / THIRD

MATA ACARA AGENDA

Penunjukan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik untuk mengaudit Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Appointment of Public Accountant and Public Accountant Firm to audit the Company's Consolidated Financial Statements ending on December 31, 2023

Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Ketiga, dan terdapat suara setuju sebanyak 1.076.764.800 saham (78,31 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Ketiga disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

The decision was made by oral voting. There were no dissenting votes or blank votes on the Third Agenda, and there were affirmative votes totaling 1,076,764,800 shares (78,31% of the total number of shares with voting rights issued) or 100% of the total number of shares with voting rights present, therefore the proposed resolution for the Third Agenda was unanimously approved at the Meeting.

TANGGAPAN /PERTANYAAN RESPONSES /QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN DECISION

Keputusan Mata Acara Ketiga yaitu sebagai berikut :

Menyetujui pendelegasian wewenang dan pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menunjuk Akuntan Publik dan/ kantor Akuntan Publik sesuai dengan ketentuan yang berlaku guna melakukan audit atas laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, dan pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menentukan besaran dan cara pembayaran nilai jasa atau honorarium bagi akuntan publik/auditor independen tersebut dengan syarat dan ketentuan yang dianggap baik oleh Dewan Komisaris.

The Decision of the Third Agenda is as follows:

Approved the delegation of authority and authorization to the Board of Commissioners to appoint a Public Accountant and / or Public Accounting firm in accordance with applicable regulations to audit the Company's financial statements for the financial year ending December 31, 2023, and authorize the Board of Commissioners to determine the amount and method of payment of service value or honorarium for the public accountant / independent auditor with terms and conditions deemed good by the Board of Commissioners.





REALISASI
REALISATION

Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS
This GMS resolution has been realized

KEEMPAT / FORTH

MATA ACARA
AGENDA

Persetujuan dan penetapan remunerasi anggota Direksi Perseroan dan Dewan Komisaris Perseroan.

Approval and determination of the remuneration of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners.

Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Keempat, dan terdapat suara setuju sebanyak 1.076.764.800 saham (78,31 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Keempat disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

The decision was made by oral voting. There were no dissenting votes or blank votes on the Fourth Agenda, and there were affirmative votes totaling 1,076,764,800 shares (78,31 % of the total number of shares with voting rights issued) or 100% of the total number of shares with voting rights present, therefore the proposed resolution for the Fourth Agenda was unanimously approved at the Meeting.

TANGGAPAN
/PERTANYAAN
RESPONSES
/QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN
DECISION

Menyetujui pendelegasian atau pelimpahan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan gaji/honorarium dan/atau tunjangan bagi anggota Direksi Perseroan dan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun 2024, dengan tetap memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, yang berlaku surut sejak tanggal 1 Januari 2024.

Approve the delegation or delegation of authority to the Board of Commissioners to determine the salary/honorarium and/or allowances for members of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners for 2024, with due observance of the provisions of the Company's Articles of Association, retroactive to January 1, 2024.



**REALISASI
REALISATION**

Dewan Komisaris telah menetapkan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi
The Board of Commissioners has determined the remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors

Penyelenggaraan RUPS Tahun 2023

Di tahun 2023 Perseroan menyelenggarakan satu kali RUPS Tahunan dan tidak menyelenggarakan RUPS Luar Biasa. RUPS Tahunan diselenggarakan pada tanggal 21 Juni 2023 bertempat di Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No.51 Semarang Jawa Tengah.

Adapun tahapan dalam pelaksanaan RUPS Tahunan, Perseroan telah mengikuti acuan Peraturan OJK No.15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, adalah sebagai berikut :

Organization of GMS in 2023

In 2023 the Company held one Annual GMS and did not hold an Extraordinary GMS. The AGM was held on June 21, 2023 at Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No.51 Semarang Central Java.

As for the stages in the implementation of the AGM, the Company has followed the OJK Regulation No.15/POJK.04/2020 concerning the Plan and Implementation of the General Meeting of Shareholders of Public Companies, as follows:

Penyelenggaraan RUPST 2023/ 2023 Annual GMS Schedule

Pemberitahuan ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK) <i>Notification to Financial Service Authority</i>	Perseroan memberitahukan mata acara RUPST Tahun Buku 2022 kepada OJK melalui Surat Pemberitahuan No.059/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/V/2023 tanggal 8 Mei 2023 perihal Pemberitahuan RUPST <i>The Company notifies the agenda of the AGMS for the 2020 Fiscal Year to OJK through the Notification Letter No.No.059/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/V/2023 dated Mei 8. 2023 regarding AGMS Announcement</i>
Pengumuman RUPST <i>AGMS Announcement</i>	Perseroan menyampaikan Pengumuman RUPST kepada Pemegang Saham dengan surat No.067/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/V/2023 dan diunggah melalui situs resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 15 Mei 2023 <i>The Company has subbmited the Announcement of the AGMS Announcement to the Shareholders by letter No.067/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/V/2023 and uploaded through the Company's official website, www.kotasatuproperti.com as well as the Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on May 15, 2023</i>





Pemanggilan RUPST <i>AGMS Announcement</i>	Perseroan menyampaikan Pemanggilan RUPST kepada Pemegang Saham melalui situs resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 30 Mei 2023 <i>The Company has submitted the Invitation of the AGMS to the Shareholders through the company's official website, namely www.kotasatuproperti.com and Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on may 30, 2023</i>
Pelaksanaan RUPST <i>AGMS Implementation</i>	RUPST dilaksanakan pada hari Rabu, 21 Juni 2023 pukul 10.46 - 11.36 WIB di Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran no.51 Semarang - Jawa Tengah dengan dipimpin oleh Bapak Arief Sugiyo selaku Komisaris Utama sesuai dengan surat penunjukan no. 002/SATU/SK-RPS/DEKOM/AS-ID/VI/2023 tanggal 15 Juni 2023. <i>The AGMS was held on Wednesday, June 23, 2021 at 10.20 - 11.09 WIB in Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran no.51 Semarang - Central Java led by Mr. Arief Sugiyo as Chairman in accordance with the appointment letter no. 002/SATU/SK-RPS/DEKOM/AS-ID/VI/2023 dated June15, 2023</i>
Penyampaian Ringkasan Risalah RUPST <i>Submission of Summary of Minutes of the AGMS</i>	Perseroan telah menyampaikan Ringkasan Risalah RUPST kepada OJK melalui Surat No.094/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/VI/2023 dan kepada Pemegang Saham melalui situs web resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 23 Juni 2023 <i>The Company has submitted a Summary of the Minutes of the AGMS to the OJK through Letter No.094/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/VI/2023 and to shareholders through the Company's official website, namely the www.kotasatuproperti.com as well as the Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on June 23, 2023.</i>
Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST <i>Evidence of advertisement of Summary of Minutes of the AGMS</i>	Perseroan telah menyampaikan Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST melalui Surat No.095/-SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/VI/2023 dan melalui situs web resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia pada tanggal 23 Juni 2023 <i>The Company has submitted evidence of Advertisement for the Summary of AGMS Minutes through Letter No.095/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/VI/2023 and through the Company's official website, namely www.kotasatuproperti.com and the Indonesia Stock Exchange website on June 23, 2023.</i>
Penyampaian Berita Acara RUPST <i>Submission of Minutes of the AGMS</i>	Berita Acara RUPST Perseroan telah dilembagakan dalam Akta Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H. No.07 tanggal 21 Juni 2023 dan telah disampaikan ke OJK melalui surat no.117/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/VII/2023 pada tanggal 21 Juli 2023. <i>The minutes of the Company's AGMS have been instituted in the Notary Deed of Retno Hertiyanti, S.H., M.H. No.07 dated June 21, 2023 and have been submitted to the OJK through letter no.117/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-MI/VII/2023 on July 21, 2023.</i>



Berdasarkan ketentuan Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") juncto Pasal 41 ayat (1) huruf a POJK 15/2020 juncto Pasal 23 ayat 1 angka 1.a Anggaran Dasar Perseroan, Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili.

RUPS Tahunan Perseroan tahun 2023 dihadiri Pemegang Saham yang mewakili 940.872.600 saham yang memiliki hak suara sah atau setara dengan 68,43% dari total 1.375.000.000 saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.

Dengan demikian, jumlah pemegang saham yang hadir telah memenuhi ketentuan kuorum RUPS sehingga penyelenggaraan RUPS Tahunan adalah sah dengan keputusan yang dihasilkan bersifat mengikat.

Angota Dewan Komisaris dan Direksi yang hadir pada saat RUPS Tahunan 2023 terdiri dari:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Arief Sugiyo
Komisaris Independen : Ibnu Dody Prayitno

Direksi

Direktur Utama : Momog Irnawan
Direktur : Leo Agung Vito Wicaksana
Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H. membantu Perseroan dalam mendokumentasi serta melakukan validasi hasil pemungutan suara selama pelaksanaan RUPS Tahunan 2023.

Biro Administrasi Efek PT Adimitra Jasa Korpora juga hadir dalam RUPST 2023 dan memverifikasi kehadiran pemegang saham dan perhitungan kuorum rapat.

Hasil keputusan RUPS Tahunan 2023 diungkapkan sebagai berikut :

Based on the provisions of Article 86 paragraph (1) of Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies ("Company Law") juncto Article 41 paragraph (1) letter a POJK 15/2020 juncto Article 23 paragraph 1 number 1.a of the Company's Articles of Association, the General Meeting of Shareholders can be held if more than $\frac{1}{2}$ (one-half) of the total number of shares with voting rights are present or represented.

The Company's Annual General Meeting of Shareholders in 2023 was attended by Shareholders representing 940,872,600 shares with valid voting rights or equivalent to 68.43% of the total 1,375,000,000 shares issued by the Company.

Thus, the number of shareholders present has fulfilled the provisions of the GMS quorum so that the holding of the Annual GMS is valid with the resulting decisions are binding.

Members of the Board of Commissioners and Board of Directors present at the 2023 Annual GMS consisted of:

Board of Commissioners

President Commissioner : Arief Sugiyo
Independent Commissioner : Ibnu Dody Prayitno

Board of Directors

President Director : Momog Irnawan
Director : Leo Agung Vito Wicaksana
Notary Retno Hertiyanti, S.H., M.H. assisted the Company in documenting and validating the voting results during the 2023 AGMS.

The Securities Administration Bureau PT Adimitra Jasa Korpora was also present at the 2023 AGMS and verified the attendance of shareholders and the calculation of the meeting quorum.

The resolutions of the 2023 AGMS are disclosed as follows:





RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN / ANNUAL SHAREHOLDERS MEETING

21 Juni 2023

PERTAMA / FIRST

MATA ACARA AGENDA

Persetujuan dan pengesahan Laporan Tahunan dan Laporan Berkelanjutan Perseroan termasuk Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 serta Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan dalam tahun buku 2022 serta pemberian pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan dalam tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Approval and ratification of the Company's Annual Report and Sustainable Report including the Company's Consolidated Financial Statements of the financial year 2022, and the Board of Commissioners Oversight Report of the financial year 2022, and to release and discharge of all responsibilities (volledig acquit et de charge) to all Board members for the management and supervision carried out in the financial year 2022.

Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Pertama, dan terdapat suara setuju sebanyak 940.872.600 saham (68,43 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Pertama disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

The decision was made by oral voting. There were no dissenting votes or blank votes on the First Agenda, and there were affirmative votes totaling 940,872,600 shares (68.43% of the total number of shares with voting rights issued) or 100% of the total number of shares with voting rights present, therefore the proposed resolution for the First Agenda was unanimously approved at the Meeting.

TANGGAPAN /PERTANYAAN RESPONSES /QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions



KEPUTUSAN DECISION	Keputusan Mata Acara Pertama yaitu sebagai berikut : 1. Menerima dan menyetujui Laporan Tahunan dan Keberlanjutan Perseroan mengenai kegiatan dan jalannya Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, serta menerima dan mengesahkan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan dan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. 2. Memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (acquit et de charge) kepada para anggota Direksi dan para anggota Dewan Kornisaris Perseroan atas tindakan pengu-rasan dan pengawasan yang telah dijalankan oleh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan selama tahun buku 2022. <i>The Decision of the First Agenda is as follows:</i> 1. <i>To receive and approve the Company's Annual Report and Sustainability Report regarding the Company's activities and operations for the financial year ending on December 31, 2022, and to receive and ratify the Company's Annual Financial Statements and the Board of Commissioners' Supervisory Report for the financial year ending on December 31, 2022.</i> 2. <i>To release and discharge of all responsibilities (acquit et de charge) to all Board members for the management and supervision carried out by the Board members during the 2022 financial year.</i>
REALISASI REALISATION	Keputusan RUPS merupakan persetujuan yang tidak memerlukan tindak lanjut. <i>The GMS decision is an agreement that does not require follow-up.</i>





KEDUA / SECOND

MATA ACARA AGENDA

Penetapan penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022

Determination of the use of the Company's net profit for the financial year ending December 31, 2022

Perseroan mencatatkan Rugi bersih tabun buku 2022 adalah sebesar Rp 8.190.794.022,- (delapan miliar seratus sembilan puluh juta tujuh ratus sembilan puluh empat ribu dua puluh dua rupiah).

Dikarenakan Perseroan masih mengalami kerugian maka Perseroan tidak membagikan divid-en untuk periode tabun ini

The Company recorded a net loss for the 2022 financial year of Rp. 8,190,794,022, - (eight billion one hundred ninety million seven hundred ninety-four thousand twenty-two rupiah). Because the Company is still experiencing losses, the Company does not distribute dividends for this fiscal period.

TANGGAPAN /PERTANYAAN RESPONSES /QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestionst

KEPUTUSAN DECISION

Oleh karena Perseroan mengalami kerugian dan karenanya tidak terdapat usulan penggu-naan laba bersih Perseroan untuk diputuskan oleh Rapat maka untuk Mata Acara Kedua ini tidak diperlukan persetujuan lebih lanjut dari Rapat Umum Pemegang Saham

As the Company has incurred a loss and therefore there is no proposal for the use of the Com-pany's net profit to be decided by the Meeting, no further approval is required from the General Meeting of Shareholders for this Second Agenda.

REALISASI REALISATION

Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS

This GMS resolution has been realized



KETIGA / THIRD

MATA ACARA AGENDA

Penunjukan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik untuk mengaudit Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Appointment of Public Accountant and Public Accountant Firm to audit the Company's Consolidated Financial Statements ending on December 31, 2023

Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Ketiga, dan terdapat suara setuju sebanyak 940.872.600 saham (68,43 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Ketiga disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

The decision was made by oral voting. There were no dissenting votes or blank votes on the Third Agenda, and there were affirmative votes totaling 940,872,600 shares (68.43% of the total number of shares with voting rights issued) or 100% of the total number of shares with voting rights present, therefore the proposed resolution for the Third Agenda was unanimously approved at the Meeting.

TANGGAPAN /PERTANYAAN RESPONSES /QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN DECISION

Keputusan Mata Acara Ketiga yaitu sebagai berikut :

Menyetujui pendelegasian wewenang dan pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menunjuk Akuntan Publik dan/ kantor Akuntan Publik sesuai dengan ketentuan yang berlaku guna melakukan audit atas laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, dan pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menentukan besaran dan cara pembayaran nilai jasa atau honorarium bagi akuntan publik/auditor independen tersebut dengan syarat dan ketentuan yang dianggap baik oleh Dewan Komisaris.

The Decision of the Third Agenda is as follows:

Approved the delegation of authority and authorization to the Board of Commissioners to appoint a Public Accountant and / or Public Accounting firm in accordance with applicable regulations to audit the Company's financial statements for the financial year ending December 31, 2023, and authorize the Board of Commissioners to determine the amount and method of payment of service value or honorarium for the public accountant / independent auditor with terms and conditions deemed good by the Board of Commissioners.





REALISASI REALISATION	Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS <i>This GMS resolution has been realized</i>

KEEMPAT / FORTH

MATA ACARA AGENDA	Persetujuan dan penetapan remunerasi anggota Direksi Perseroan dan Dewan Komisaris Perseroan. <i>Approval and determination of the remuneration of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners.</i> Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Keempat, dan terdapat suara setuju sebanyak 940.872.600 saham (68,43 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Keempat disetujui dengan suara bulat dalam Rapat. <i>The decision was made by oral voting. There were no dissenting votes or blank votes on the Fourth Agenda, and there were affirmative votes totaling 940,872,600 shares (68.43% of the total number of shares with voting rights issued) or 100% of the total number of shares with voting rights present, therefore the proposed resolution for the Fourth Agenda was unanimously approved at the Meeting.</i>
TANGGAPAN /PERTANYAAN RESPONSES /QUESTIONS	Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan. <i>There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions</i>
KEPUTUSAN DECISION	Menyetujui pendelegasian atau pelimpahan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan gaji/honorarium dan/atau tunjangan bagi anggota Direksi Perseroan dan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun 2023, dengan tetap memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, yang berlaku surut sejak tanggal 1 Januari 2023. <i>Approve the delegation or delegation of authority to the Board of Commissioners to determine the salary/honorarium and/or allowances for members of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners for 2023, with due observance of the provisions of the Company's Articles of Association, retroactive to January 1, 2023.</i>



REALISASI REALISATION	Dewan Komisaris telah menetapkan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi <i>The Board of Commissioners has determined the remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors</i>

KELIMA / FIFTH	
MATA ACARA AGENDA	Persetujuan Pengangkatan kembali anggota Dewan Komisaris Perseroan <i>Approval of the reappointment of the Company's Board of Commissioners</i> Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Kelima, dan terdapat suara setuju sebanyak 940.872.600 saham (68,43 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir <i>The decision was made by oral voting. There were no dissenting votes or blank votes on the Fifth Agenda, and there were affirmative votes totaling 940,872,600 shares (68.43% of the total number of shares with voting rights issued) or 100% of the total number of shares with voting rights present.</i>
TANGGAPAN /PERTANYAAN RESPONSES /QUESTIONS	Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan. <i>There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions</i>





KEPUTUSAN DECISION	Keputusan Mata Acara Kelima yaitu sebagai berikut : 1. Menyetujui mengangkat kembali anggota Dewan Komisaris Perseroan sebagai Pengurus Perseroan dengan masa jabatan efektif terhitung sejak ditutupnya Rapat ini dan berakhir sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang ke-5 (lima) pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan yaitu 5 (lima) tahun, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, dan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 105 Undang-Undang Perseroan Terbatas dan Anggaran Dasar Perseroan Pasal 14 ayat 14; 2. Menyetujui dan menetapkan bahwa terhitung sejak ditutupnya Rapat, anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut : Dewan Komisaris: - Komisaris Utama : Bapak Arief Sugiyo; - Komisaris Independen : Bapak Ibnu Dody Prayitno; <i>The Decision of the Fifth Agenda is as follows:</i> 1. <i>Approved the re-appointment of members of the Company's Board of Commissioners as the Company's Management with an effective term of office as of the closing of this Meeting and ending until the closing of the 5th Annual General Meeting of Shareholders at the end of 1 (one) term period of 5 (five) years, with due observance of the laws and regulations in the capital market sector, and without prejudice to the right of the General Meeting of Shareholders to dismiss such members of the Board of Commissioners at any time before their term of office ends, with due observance of the provisions of Article 105 of the Limited Liability Company Law and Article 14 paragraph 14 of the Company's Articles of Association;</i> 2. <i>Approved and determined that as of the closing of the Meeting, the members of the Company's Board of Commissioners are as follows:</i> <i>Board of Commissioners :</i> - <i>President Commissioners : Mr Arief Sugiyo</i> - <i>Independent Commissioners : Mr Ibnu Dody Prayitno</i>
REALISASI REALISATION	Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS <i>This GMS resolution has been realized</i>



KEENAM / SIXTH

MATA ACARA AGENDA

Persetujuan Pengangkatan kembali anggota Direksi Perseroan
Approval of the reappointment of the Company's Board of Directors

Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Kelima, dan terdapat suara setuju sebanyak 940.872.600 saham (68,43 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir

The decision was made by oral voting. There were no dissenting votes or blank votes on the Fifth Agenda, and there were affirmative votes totaling 940,872,600 shares (68.43% of the total number of shares with voting rights issued) or 100% of the total number of shares with voting rights present.

TANGGAPAN /PERTANYAAN RESPONSES /QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN DECISION

Keputusan Mata Acara Keenam yaitu sebagai berikut :

1. Menyetujui mengangkat kembali anggota Direksi Perseroan sebagai Pengurus Perseroan dengan masa jabatan efektif terhitung sejak ditutupnya Rapat ini dan berakhir sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang ke-5 (lima) pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan yaitu 5 (lima) tahun, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, dan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 105 Undang-Undang Perseroan Terbatas dan Anggaran Dasar Perseroan Pasal 14 ayat 14;
2. Menyetujui dan menetapkan bahwa terhitung sejak ditutupnya Rapat, anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut :
Direksi :
- Direktur Utama : Bapak Momog Irnawan;
- Direktur : Bapak Leo Agung Vito Wicaksana;





KEPUTUSAN DECISION	<i>The Decision of the Sixth Agenda is as follows:</i> <i>1. Approved the re-appointment of members of the Company's Board of Directors as the Company's Management with an effective term of office as of the closing of this Meeting and ending until the closing of the 5th (fifth) Annual General Meeting of Shareholders at the end of 1 (one) term of office period of 5 (five) years, with due observance of the laws and regulations in the capital market sector, and without prejudice to the right of the General Meeting of Shareholders to dismiss such members of the Board of Directors at any time before their term of office ends, with due observance of the provisions of Article 105 of the Limited Liability Company Law and Article 14 paragraph 14 of the Company's Articles of Association;</i> <i>2. Approved and determined that as of the closing of the Meeting, the members of the Company's Board of Directors are as follows:</i> <i>Board of Directors :</i> <i>- Managing Directors : Mr Momog Irnawan;</i> <i>- Director : Mr Leo Agung Vito Wicaksana;</i>
REALISASI REALISATION	Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS <i>This GMS resolution has been realized</i>



Dewan Komisaris adalah organ Perusahaan yang bertanggung jawab melakukan pengawasan secara umum dan atau khusus sesuai Anggaran Dasar serta memberikan nasihat kepada Direksi. Dewan Komisaris juga bertugas memastikan implementasi tata kelola Perusahaan yang baik di Perusahaan. Pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris dilakukan secara independen.

Pengangkatan, komposisi, peran, dan tanggung jawab Dewan Komisaris Perusahaan telah diatur sesuai dengan Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Dewan Komisaris Perseroan diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 tahun dan dapat diangkat kembali setelah masa jabatannya berakhir dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu. Pada tahun 2022, Komposisi Dewan Komisaris Perseroan mengalami perubahan sesuai keputusan RUPS yang diselenggarakan pada 3 Agustus 2022.

Komposisi Dewan Komisaris

Berdasarkan Keputusan RUPST tanggal 21 Juni 2023 tentang pengangkatan kembali Dewan Komisaris Perseroan untuk masa jabatan 5 (lima) tahun kedepan, maka susunan Dewan Komisaris hingga akhir tahun 2024 diuraikan sebagai berikut :

The Board of Commissioners is an organ of the Company that responsible for conducting general and or special supervision in accordance with the Articles of Association and providing advice to the Board of Directors. The Board of Commissioners is also tasked with ensuring the implementation of good corporate governance in the Company. The implementation of the duties and responsibilities of the Board of Commissioners is carried out independently.

The appointment, composition, roles and responsibilities of the Company's Board of Commissioners have been regulated in accordance with OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 concerning the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.

The Company's Board of Commissioners is appointed by the GMS for a period of 5 years and may be reappointed after its term of office expires without prejudice to the right of the GMS to dismiss it at any time. In 2022, the composition of the Company's Board of Commissioners changed in accordance with the decision of the GMS held on August 3, 2022.

Composition of The Board of Commissioners

Based on the AGMS Resolution dated June 21, 2023 regarding the reappointment of the Company's Board of Commissioners for the next 5 (five) years, the composition of the Board of Commissioners until the end of 2024 is described as follows:

KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS BOARD OF COMMISSIONER'S COMPOSITION	
Nama Name	Jabatan Position
Arief Sugiyo	Komisaris Utama Chairman
Ibnu Dody Prayitno	Komisaris Independen Independent Commissioner





Komisaris Independen

Komisaris Independen merupakan anggota Dewan Komisaris yang tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham, dan/atau hubungan keluarga dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, anggota Direksi, dan/atau Pemegang Saham Pengendali yang mungkin menghalangi atau menghambat posisinya untuk bertindak independen sesuai dengan prinsip-prinsip GCG. Keberadaan Komisaris Independen bertujuan untuk menciptakan iklim yang lebih objektif dan independen serta menjaga fairness. Komisaris Independen diharapkan mampu memberikan keseimbangan antara kepentingan Pemegang Saham mayoritas dan perlindungan terhadap kepentingan Pemegang Saham minoritas, termasuk Pemegang Saham publik dan pemangku kepentingan lainnya.

Sesuai ketentuan pasal 21 Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014, selain harus memenuhi persyaratan yang berlaku bagi Direksi dan Dewan Komisaris, Komisaris Independen harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. 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;
2. Tidak mempunyai saham baik langsung maupun tidak langsung pada Perseroan;
3. Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perusahaan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi atau Pemegang Saham utama Perseroan;
4. Tidak mempunyai hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.

Independent Commissioner

Independent Commissioner is a member of the Board of Commissioners who has no financial, management, share ownership, and/or family relationship with other members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, and/or Controlling Shareholders that may hinder or inhibit his/her position to act independently in accordance with GCG principles. The existence of Independent Commissioners aims to create a more objective and independent climate and maintain fairness. Independent Commissioners are expected to provide a balance between the interests of majority Shareholders and the protection of the interests of minority Shareholders, including public Shareholders and other stakeholders.

In accordance with the provisions of Article 21 of OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 dated 8 December 2014, apart from meeting the applicable requirements for the Board of Directors and the Board of Commissioners, the Independent Commissioner must meet the following requirements:

1. *Not a person who works or has the authority and responsibility to plan, lead, control, or supervise the Company's activities within the last 6 (six) months, except for the re-appointment as Independent Commissioner of the Company for the next period;*
2. *Do not own shares, either directly or indirectly, in the Company;*
3. *Has no affiliation with the Company, members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors or major shareholders of the Company;*
4. *Has no business relationship, either directly or indirectly, relating to the Company's business activities.*



Komisaris Independen Perseroan tidak memiliki saham langsung maupun tidak langsung pada Perseroan dan tidak memiliki hubungan keluarga, keuangan, dan kepengurusan dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, Direksi, dan/atau Pemegang Saham Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang dapat mempengaruhi kapasitasnya untuk bertindak secara independen.

Piagam Dewan Komisaris

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya mengawasi pengelolaan Perseroan secara transparan, cakap, independen, dan dapat dipertanggungjawabkan kepada setiap pihak yang berkepentingan, Dewan Komisaris berpedoman pada Piagam Dewan Komisaris.

Piagam ini disusun berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan, Undang-Undang Perseroan Terbatas, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Piagam Dewan Komisaris ditinjau secara berkala dan dimutakhirkan apabila dianggap perlu dengan memperhatikan ketentuan undang-undang yang berlaku dan kebutuhan Perseroan

Piagam Dewan Komisaris antara lain berisikan:

1. Komposisi dan susunan keanggotaan
2. Rangkap Jabatan
3. Pengangkatan dan masa jabatan
4. Tugas, Tanggung Jawab dan wewenang
- 5 Etika dan Nilai Kerja
6. Kebijakan rapat
7. Pelaporan dan pertanggungjawaban
8. Transparansi dan keterbukaan informasi

The Independent Commissioner of the Company does not possess any direct or indirect shares in the Company. Furthermore, there are no familial, financial, or managerial connections with other

members of the Board of Commissioners, Board of Directors, and/ or Shareholders of the Company, either directly or indirectly, that could compromise his/her ability to act Independently.

The Board of Commissioners Charter

In implementing their duties and responsibilities to oversee the Company's management transparently, adequately, independently, and accountable to all interested parties, the Board of Commissioners refers to the Board of Commissioners' Board Charter.

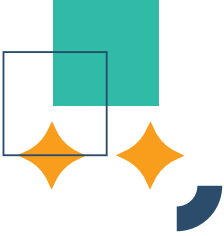
The Charter is prepared according to the provisions as regulated in the Company's Articles of Association, Limited Liability Company Law, and Financial Service Authority Regulation concerning Board of Directors and Board of Commissioners in Issuers or Public Companies.

The Board of Commissioners Charter is reviewed periodically and updated if deemed necessary by considering the provisions of the applicable laws and regulations also the needs of the Company.

The Board of Commissioners Charter, which contains :

1. Composition and membership
2. Multiple Positions
3. Appointment and term of office
4. Duties, Responsibilities and Authorities
5. Work Ethics and Values
6. Meeting policy
7. Reporting and accountability
8. Transparency and information disclosure





TUGAS & TANGGUNG JAWAB KOMISARIS	DUTIES AND RESPONSIBILITIES COMMISSIONERS
Berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan: 1. Tanpa membatasi tugas dan kewenangan dari Direksi, Dewan Komisaris melakukan supervisi dan pengawasan kegiatan- kegiatan Direksi. 2. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak untuk memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain-lain serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi. 3. A. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris, Dewan Komisaris wajib membentuk Komite Audit dan dapat membentuk Komite lainnya termasuk Komite Remunerasi dan Komite Nominasi sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal. B. Dalam hal tidak dibentuk komite nominasi dan remunerasi, maka fungsi nominasi dan remunerasi yang diatur dalam Peraturan OJK wajib dijalankan oleh Dewan Komisaris.	<i>The following are the duties and responsibilities of the Board of Commissioners based on the Company's Articles of Association:</i> 1. <i>Without limiting the duties and authorities of the Board of Directors, the Board of Commissioners supervises and supervises the activities of the Board of Directors.</i> 2. <i>The Board of Commissioners at any time during office hours of the Company has the right to enter buildings and yards or other places used or controlled by the Company and has the right to examine all books, letters and other evidence, examine and match the condition of cash and others and has the right to find out all actions that have been carried out by the Board of Directors.</i> 3. A. <i>In order to support the effectiveness of the implementation of the duties and responsibilities of the Board Of Commissioners, the Board of Commissioners is required to establish an Audit Committee and may establish other Committees including the Remuneration Committee and the Nomination Committee in accordance with the requirements stipulated in the regulations and aplicable laws in the Capital Market sector.</i> B. <i>In case that no nomination and remuneration committee is formed, the nomination and remuneration functions as regulated in OJK Regulations must be carried out by the Board of Commissioners.</i>



4. Dewan Komisaris wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya setiap akhir tahun buku Perseroan.

5. Dewan Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara seorang atau lebih anggota Direksi, apabila anggota-anggota Direksi tersebut bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar dan/atau peraturan dan perundang undangan yang berlaku atau merugikan maksud dan tujuan Perseroan atau gagal memenuhi tanggung jawabnya yang merugikan maksud dan tujuan Perseroan atau melalaikan kewajibannya.

Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.

4. *The Board of Commissioners is required to evaluate the performance of the committees that assist in carrying out their duties and responsibilities at the end of each financial year of the Company.*

5. *The Board of Commissioners has the right at any time to temporarily dismiss one or more members of the Board of Directors, if the members of the Board of Directors act contrary to the Articles of Association and/or applicable laws and regulations or are disadvantages to the purposes and objectives of the Company or fail to fulfill their responsibilities which are disadvantages to the purposes and the Company's objectives or neglect its obligations.*

Under certain conditions, the Board of Commissioners is required to hold an annual GMS and other GMS in accordance with its authority as stipulated in the laws and regulations and the articles of association.



Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran

Kebijakan rapat Dewan Komisaris dilakukan minimal 1 kali dalam 2 bulan, sementara untuk rapat gabungan Dewan Komisaris & Direksi dilakukan 1 kali dalam 4 bulan. Selama tahun 2024, Dewan Komisaris Perusahaan telah mengadakan rapat sebanyak 6 kali dan rapat gabungan dengan Direksi perusahaan sebanyak 3 kali.

Frequency of Meetings and Attendance

The policy of meeting the Board of Commissioners should be organized at least once in 2 months, while for the joint meeting of the Board of Commissioners & Board of Directors should be conducted once in 4 months. During 2024, the Company's Board of Commissioners has held meetings 6 times and joint meetings with the Company's Board of Directors 3 times.

Tabel Absensi Komisaris dalam Pertemuan Dewan Komisaris
Table of Attendance of Board of Commissioners meetin

Nama Name	Jabatan Position	Frekuensi Frequency	Kehadiran Attendance	Ratio Kehadiran Attendance Ratio
Arief Sugiyo	Komisaris Utama Chairman	6	6	100%
Ibnu Dody Prayitno	Komisaris Independen Independent Commissioner	6	6	100%

Tabel Absensi Dewan Komisaris dalam Pertemuan Direksi Gabungan dengan Dewan Direksi
Table of Attendance of Board of Commissioners in a Joint Board Meeting with Board of Directors

Nama Name	Jabatan Position	Frekuensi Frequency	Kehadiran Attendance	Ratio Kehadiran Attendance Ratio
Arief Sugiyo	Komisaris Utama Chairman	3	3	100%
Ibnu Dody Prayitno	Komisaris Independen Independent Commissioner	3	3	100%

Penilaian Kinerja Direksi dan Dewan Komisaris

Penilaian terhadap kinerja Direksi dan Dewan Komisaris dilakukan dengan metode penilaian mandiri, yang mempertimbangkan berbagai faktor, antara lain tingkat kehadiran rapat, kinerja Perseroan, pelaksanaan rekomendasi Dewan Komisaris dan hasil pengawasan terhadap kinerja Direksi serta penerapan strategi Perseroan.

Laporan Tahunan merupakan laporan pertanggungjawaban Direksi atas pencapaian kinerja operasional dan keuangan pada tahun buku. Sedangkan Dewan Komisaris memberi penjelasan dan mempertanggungjawabkan aspek pengawasan dan pemberian nasihat yang telah dilaksanakan selama tahun operasional.

Keputusan RUPS tentang persetujuan Laporan Tahunan Perseroan dan pengesahan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan, serta pemberian pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada seluruh anggota Direksi atas tindakan pengurusan yang telah dilakukan dan kepada seluruh anggota Dewan Komisaris atas tindakan pengawasan yang telah dilakukan merupakan salah satu bentuk penilaian kinerja Dewan Komisaris dan Direksi.

Prosedur Pelaksanaan Penilaian Kinerja Direksi dan Dewan Komisaris

Kinerja Direksi dan Dewan Komisaris dilaporkan kepada pemegang saham melalui RUPS dan dinilai berdasarkan kriteria-kriteria yang berhubungan dengan pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya masing-masing.

Performance Evaluation of The Board of Directors and The Board of Commissioners

Performance evaluation of The Board of Directors and The Board of Commissioners was conducted with self-assessment method, by considering several factors such as meeting attendance, the Company's performance, implementation of the Board of Commissioners recommendation, and supervision result of the Board of Directors performance and the Company's strategy implementation.

The annual Report is a report on the Board of Directors accountability for achieving operational and financial performances in the financial year. Meanwhile, the Board of Commissioners provides explanations and accounts for aspects of supervision and provides advice that has been carried out during the operational year.

*GMS decision regarding approval for the Company's Annual Report and ratification of Supervisory Report of the Board of Commissioners and the Company's Consolidated Financial Statements, as well as granting the full release of responsibility (*acquit et de charge*) to all members of the Board of Directors for the management measures that have been taken and to all members of the Board of Commissioners for their supervisory measures that have been carried out is a form of performance appraisal of the Board of Commissioners and the Board of Directors.*

Procedure of Performance Assessment Implementation for The Board of Directors and Board of Commissioners

Board of Directors and Board of Commissioners performance is reported to stockholders through RUPS and assessed based on criteria related with duties implementation and responsibilities of each member.





Kriteria yang digunakan dalam peninjauan kinerja Direksi dan Dewan Komisaris adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan tugas dan fungsi pengawasan / kepengurusan sesuai Anggaran Dasar.
2. Kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.
3. Tingkat kehadirannya dalam rapat.
4. Keterlibatan dalam penugasan-penugasan tertentu.

Independensi Dewan Komisaris

Dewan Komisaris menjalankan segala tindakan pengawasan secara independen dan profesional. Dewan Komisaris juga bekerja dengan objektif untuk memberikan kontribusi bagi kemajuan Perseroan serta berupaya menjauhkan kepentingan pribadi atau benturan kepentingan lainnya.

Hubungan Afiliasi Dewan Komisaris

Hubungan afiliasi Dewan Komisaris dengan pengendali Perseroan dinyatakan sebagai berikut :

- Komisaris Utama : Arief Sugiyo
Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan pengendali Perseroan.
- Komisaris Independen : Ibnu Dody Prayitno
Tidak memiliki hubungan afiliasi pada PT Kota Satu Indonesia sebagai pengendali Perseroan maupun juga dengan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan lainnya.

Pengembangan Kompetensi Dewan Komisaris

Di tahun 2024 anggota Dewan Komisaris tidak mengikuti program pengembangan kompetensi.

The criteria used in reviewing the performance of the Board of Directors and Board of Commissioners are as follows:

1. *Implementation of supervisory/ management duties and functions in accordance with the Articles of Association.*
2. *Compliance to the prevailing regulations.*
3. *The level of attendance at the meeting.*
4. *Engagement in the particular assignments*

The Board of Commissioners Independency

The Board of Commissioners carries out all supervisory actions independently and professionally. The Board of Commissioners also works objectively to contribute to the progress of the Company and seeks to avoid personal interests or other conflicts of interest.

Affiliate Relations of The Board of Commissioners

The affiliation relationship of the Board of Commissioners with the controllers of the Company is stated as follows:

- *Chairman : Arief Sugiyo
Has no affiliated relation with the controller of the Company.*
- *Independent Commissioner : Ibnu Dody Prayitno
Have no affiliated relation with PT Kota Satu Indonesia as the controller of the Company or with other members of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners.*

Board of Commissioner's Competency Development

In 2024, The Board of Commissioners did not participate in the competency development program



Penilaian Terhadap Kinerja Komite Yang Mendukung Tugas Dewan Komisaris

Untuk mendukung pelaksanaan tugas pengawasan dan pemberian nasihat, Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit dan Komite Nominasi dan Remunerasi. Dewan Komisaris berpendapat bahwa komite-komite yang mendukung tugas Dewan Komisaris telah menjalankan tugasnya dengan baik sesuai ketentuan GCG. Penilaian dilakukan dengan mempertimbangkan pelaksanaan tugas komite sesuai ruang lingkup kerjanya.

Kriteria umum yang dijadikan standar dalam kinerja organ Perseroan mencakup:

1. Tingkat kehadiran dalam rapat
2. Pencapaian realisasi program kerja
3. Ketaatan terhadap peraturan perundang undangan yang berlaku dan kebijakan Perseroan lainnya

Performance Assessment on Committees Under Board of Directors

To support the implementation of supervisory and advisory duties, the Board of Commissioners is assisted by the Audit Committee and the Nomination and Remuneration Committee. The Board of Commissioners believes that the committees that support the Board of Commissioners duties have carried out their duties properly in accordance with the GCG provisions. The assessment was conducted by considering the implementation of Committee's duties according its scope of work.

Qualification standards in the performance of the Company's organs include:

1. *Attendance level in meetings*
2. *Achievement of the realization of the work program*
3. *Compliance with applicable laws and regulations and Company's policies*





Direksi bertanggung jawab dalam mengelola Perusahaan dan menerapkan Tata Kelola Perusahaan yang Baik sesuai dengan maksud dan tujuan Perusahaan berdasarkan ketentuan dalam Anggaran Dasar. Dalam menjalankan peran dan tanggung jawab, setiap anggota Direksi Perusahaan harus sejalan dengan arah dan tujuan Anggaran Dasar Perusahaan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Direksi bekerja dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian dan berlandaskan itikad baik. Direksi harus memastikan pengelolaan aset dan sumber daya Perusahaan berlandaskan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik. Anggota Direksi adalah insan profesional yang dipilih berdasarkan kompetensi. Setiap anggota Direksi Perusahaan bertanggung jawab sesuai dengan pembagian tugas dan wewenang masing-masing.

Direksi menjalankan segala tindakan pengelolaan Perseroan secara independen dan profesional. Direksi juga bekerja dengan objektif untuk memberikan kontribusi bagi kemajuan Perseroan dan berupaya menjauhkan kepentingan pribadi atau benturan kepentingan lainnya.

Komposisi Direksi

Susunan Direksi hingga akhir tahun 2024 diuraikan sebagai berikut :

The Board of Directors is responsible for managing the Company and implementing Good Corporate Governance in accordance with the Company's objectives and purposes as stipulated in the Articles of Association. In fulfilling their roles and responsibilities, each member of the Company's Board of Directors must align with the direction and objectives of the Company's Articles of Association, taking into account the provisions of applicable laws and regulations. The Directors operate with due diligence and good faith. The Directors must ensure that the management of the Company's assets and resources is based on the principles of Good Corporate Governance. Members of the Board of Directors are professionals selected based on their competence. Each member of the Company's Board of Directors is responsible according to their respective division of tasks and authority.

The Board of Directors performs all of the Company's management actions independently and professionally. The Board of Directors also works objectively to contribute to the Company's progress and seeks to avoid personal interests or other conflicts of interest.

Composition of The Board of Directors

The composition of the Board of Directors until the end of 2024 is described as follows:

KOMPOSISI DIREKTUR BOARD OF DIRECTOR'S COMPOSITION	
Nama Name	Jabatan Position
Momog Irnawan	Direktur Utama Managing Director
Leo Agung Vito Wicaksana	Direktur Director



Piagam Direksi

Piagam Direksi berisi petunjuk tata laksana kerja Direksi serta menjelaskan tahapan aktivitas secara terstruktur, sistematis, mudah dipahami dan dapat dijalankan dengan konsisten, yang menjadi acuan bagi Direksi dalam melaksanakan tugas masing masing untuk mencapai visi dan misi Perseroan, sehingga diharapkan akan tercapai standard kerja yang tinggi selaras dengan prinsip-prinsip GCG.

Direksi memiliki Piagam Direksi yang mengatur secara komprehensif segala aspek yang berkaitan dengan fungsi, tugas dan tanggung jawab Direksi. Piagam Direksi disusun dengan mengacu pada: Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

1. Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat
4. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
5. Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia Nomor Kep-00183/BEI/12-2018 tanggal 26 Desember 2018, perihal Perubahan Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat.
6. Anggaran Dasar Perseroan.

The Board of Directors Charter

The Board of Directors Charter contains instructions for the management of the Board of Directors and also explains the stages of activities in a structured, systematic, easy to understand which can be implemented consistently, and can be a reference for Board of Directors in carrying out their respective duties to achieve the Company's vision and mission while upholding the high standards of work expected to be in line with the principles of GCG

The Board of Directors has a Board of Directors Charter that comprehensively regulates all aspects relating to the functions, duties and responsibilities of the Board of Directors. The Board of Directors Charter is prepared with reference to: Law Number 40 Year 2007 on Limited Liability Companies:

1. *Law Number 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies.*
2. *Law Number 8 of 1995 concerning Capital Market.*
3. *Law Number 5 of 1999 on the Prohibition of Monopolistic Practices and Unfair Business Competition.*
4. *Financial Services Authority Regulation Number 33/POJK.04/2014 regarding the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.*
5. *Decree of the Board of Directors of PT Bursa Efek Indonesia Number Kep-00183/BEI/12-2018 dated December 26, 2018, regarding Amendments to Regulation Number I-A regarding the Listing of Shares and Equity Securities Other Than Shares Issued by Listed Companies.*
6. *Articles of Association of the Company.*





TUGAS & TANGGUNG JAWAB DIREKSI

Tugas dan tanggung jawab direksi sebagai berikut:

- Berwenang dan bertanggung jawab penuh dalam mengelola perusahaan sesuai dengan maksud dan tujuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perusahaan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- Menyusun rencana kerja serta menetapkan arah strategis jangka panjang dan jangka pendek, serta prioritas Perusahaan.
- Memastikan segala kebijakan, ketentuan, sistem dan prosedur, serta kegiatan usaha perusahaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Menerapkan manajemen risiko dan melaksanakan Tata Kelola Perusahaan yang berkelanjutan dalam setiap tingkatan organisasi.

DUTIES & RESPONSIBILITY BOARD OF DIRECTORS

The duties and responsibilities of the directors are:

- *Fully authorized and responsible for managing the company in accordance with the aims and objectives stated in the Company's Articles of Association and applicable laws and regulations*
- *Develop work plans and establish long-term and short-term strategic directions, as well as company priorities*
- *Ensuring that all policies, provisions, systems and procedures, as well as company business activities comply with applicable laws*
- *Implement risk management and implement sustainability good corporate governance at every level of the organization*



Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran

Perusahaan telah menetapkan kebijakan terkait frekuensi rapat Direksi sebanyak satu kali dalam satu bulan, dan rapat gabungan dengan Dewan Komisaris sebanyak satu kali dalam 4 bulan. Selama tahun 2024, Direksi Perusahaan telah mengadakan Rapat Direksi sebanyak 12 kali untuk melakukan evaluasi umum atas jalannya operasi Perusahaan, investasi, aksi korporasi, organisasi, kebijakan dan peraturan, ketenagakerjaan, anggaran, laporan keuangan, perpajakan, dan aspek lainnya. Selain itu, Direksi juga telah mengikuti rapat gabungan dengan Dewan Komisaris sebanyak 3 kali.

Frequency of Meetings and Attendance

The Company has established a policy regarding the frequency of Board of Directors meetings once a month, and joint meetings with the Board of Commissioners once every 4 months. During 2024, the Company's Board of Directors held 12 Board of Directors Meetings to conduct a general evaluation of the Company's operations, investments, corporate actions, organization, policies and regulations, employment, budget, financial reports, taxation and other aspects. Apart from that, the Board of Directors has also attended joint meetings with the Board of Commissioners 3 times.

Tabel Absensi Direksi dalam Pertemuan Direksi (Table of Attendance of Board of Directors meeting)				
Nama Name	Jabatan Position	Frekuensi Frequency	Kehadiran Attendance	Ratio Kehadiran Attendance Ratio
Momog Irnawan	Direktur Utama Managing Director	12	12	100%
Leo Agung Vito Wicaksana	Direktur Director	12	12	100%

Table Absensi Dewan Direksi dalam Pertemuan Gabungan Direksi dengan Dewan Komisaris (Table of Attendance of Board of Director's Joint Board Meetings with Board of Commissioners)				
Nama Name	Jabatan Position	Frekuensi Frequency	Kehadiran Attendance	Ratio Kehadiran Attendance Ratio
Momog Irnawan	Direktur Utama Managing Director	3	3	100%
Leo Agung Vito Wicaksana	Direktur Director	3	3	100%





Independensi Direksi

Direksi menjalankan tugas dan kewajibannya mengelola perseroan secara independen dengan penuh tanggung jawab, itikad baik, integritas tinggi, kehati-hatian dan menjauhkan kepentingan pribadi atau benturan kepentingan lainnya dan mengedepankan profesionalisme serta etika bisnis.

Pengungkapan Hubungan Afiliasi Direksi

Hubungan afiliasi Direksi dengan pengendali Perseroan dinyatakan sebagai berikut :

- Direktur Utama : Momog Irnawan
Memiliki hubungan afiliasi kepengurusan dengan pengendali Perseroan yaitu PT Kota Satu Indonesia
- Direktur : Leo Agung Vito Wicaksana
Memiliki hubungan afiliasi yaitu kepemilikan saham pada PT Kota Satu Indonesia sebagai pengendali Perseroan.

Pengembangan Kompetensi Direksi

Pada Tahun 2024, Direksi tidak mengikuti kegiatan Pengembangan Kompetensi Direksi atau sejenisnya.

Penilaian Direksi Terhadap Kinerja Komite Yang Mendukung Tugas Direksi

Dalam menjalankan fungsi kepengurusan, Direksi dibantu oleh Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan. Sepanjang tahun 2024 Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan secara berkala telah melakukan koordinasi dengan Direksi dan melakukan tugas yang diemban dengan baik.

The Board of Directors Independency

The Board of Directors perform all of duties and obligations in managing the company independently with full responsibility, good faith, high integrity, prudence and upholds to keep personal interests or other conflicts of interest away by prioritizing professionalism and business ethics.

Affiliate Relations of The Board of Directors

The affiliation relationship of the Board of Directors with the controllers of the Company is stated as follows:

- *Managing Director : Momog Irnawan
Has a management affiliated relation with the controller of the Company, PT Kota Satu Indonesia*
- *Director : Leo Agung Vito Wicaksana
Having affiliated relation share ownership in PT Kota Satu Indonesia as the controller of the Company.*

Competency Development of the Board of Directors

In 2024, the Board of Directors did not participate in any Directors Competency Development activities or the like.

Performance Assessment on Committees Under Board of Directors

In carrying out its management functions, the Board of Directors is assisted by Internal Audit and the Corporate Secretary. Throughout 2024 the Internal Audit and the Corporate Secretary have periodically coordinated with the Board of Directors and have performed well-carried out their duties.



Penilaian terhadap kinerja komite yang mendukung pelaksanaan tugas Direksi dievaluasi secara berkala dengan kriteria penilaian :

- a. Tingkat kehadiran dalam rapat
- b. Pencapaian realisasi program
- c. Ketaatan terhadap peraturan perundang undangan yang berlaku serta kebijakan perseroan lainnya.

Assessment of the performance of committees that support the implementation of the duties of the Board of Directors is evaluated periodically with assessment criteria:

- a. Attendance rate in meetings*
- b. Achievement of program realization*
- c. Compliance with applicable laws and regulations and other company policies.*

BAB V BAGIAN 4

NOMINASI DAN REMUNERASI DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

NOMINATION AND REMUNERATION OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

Dewan Komisaris melakukan penilaian atas kinerja Direksi, Dewan Komisaris dan Komite untuk dilaporkan kepada pemegang saham melalui mekanisme RUPS.

The Board of Commissioners assesses the performance of the Board of Directors, Board of Commissioners and Committees to be reported to shareholders through the RUPS mechanism.

Indikator yang digunakan dalam menentukan remunerasi adalah sebagai berikut:

- Key Performance Indicator (KPI)
- Kinerja Perusahaan
- Pertimbangan strategi jangka panjang perusahaan

The indicators used in determining remuneration are as follows:

- *Key Performance Indicator (KPI)*
- *Company performance*
- *Consideration of the company's long-term strategy*

Besaran remunerasi ditentukan berdasarkan berbagai pertimbangan yang menyangkut kinerja perusahaan yang baik. Dengan adanya kebijakan penilaian kinerja ini, diharapkan kegiatan pengelolaan perusahaan menjadi lebih efektif dan efisien, dinamika dan komunikasi kerja tim berjalan intensif, serta batasan peranan dan tanggung jawab individu cukup jelas, akan mampu meningkatkan akuntabilitas, kepatuhan organ perusahaan, serta kesinambungan usaha.

The amount of remuneration is determined based on various considerations related to good company performance. With this performance assessment policy, it is expected that company management activities will be more effective and efficient, teamwork dynamics and communication will run more intensively, and the boundaries of individual roles and responsibilities will be clear enough, able to increase accountability, compliance of company organs, and business sustainability.





Profil Komite Audit

Komite Audit adalah komite independen yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris. Tujuan dari dibentuknya Komite Audit adalah untuk membantu Dewan Komisaris dalam menjalankan tugas dan fungsi pengawasan. Komite Audit bertugas dan bertanggung jawab untuk memberikan pendapat profesional dan independen kepada Dewan Komisaris terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris, dan melaksanakan tugas-tugas lain yang berkaitan dengan tugas Komisaris. Komite Audit juga memastikan bahwa tata kelola yang baik telah diterapkan untuk kepentingan terbaik pemegang saham Perseroan.

Komite Audit diatur oleh Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Fungsi-fungsi yang dilaksanakan oleh Komite Audit diantaranya adalah:

- Melakukan penelaahan atas laporan keuangan dan proyeksi keuangan yang akan dikeluarkan oleh Perusahaan.
- Melakukan penelaahan atas independensi dan objektivitas auditor publik, dan pelaksanaannya di dalam meng-audit Perusahaan.
- Melakukan penelaahan atas pelaksanaan fungsi internal audit dan sistem kontrol internal Perusahaan.
- Melakukan penelaahan atas aktivitas manajemen risiko.
- Melakukan penelaahan atas kepatuhan Perusahaan kepada peraturan-peraturan pasar modal dan peraturan peraturan yang berlaku lainnya.

Profile of the Audit Committee

The audit committee is an independent committee established by the Board of Commissioners and is responsible to the Board of Commissioners. The objective of the Audit Committee is to assist the Board of Commissioners in fulfilling its supervisory functions. Audit Committee is responsible to provide independent and professional opinion to the Board of Commissioners regarding the Board of Directors' reports, and performing duties relating to Board of Commissioners' duties. The committee also ensures that good corporate governance is practiced throughout the Company, and that the application of good corporate governance, wherever applicable, is in the best interests of shareholders of the Company.

The functions of the Audit Committee are regulated by POJK Regulation No. 55/POJK.04/2015 decision of Establishment and Working Guidelines of Audit Committee dated 23 December 2015.

Functions discharged by the Audit Committee include:

- *Review of financial reports, financial statements and financial projections, if any, to be issued by the Company.*
- *Review of the independence and objectivity of the public auditors, and their conduct in the audit of the Company.*
- *Review of the effectiveness of the internal audit function, and the Company's system of internal control.*
- *Review of the risk management activities.*
- *Review of the Company's compliance with the regulations of the capital market and other applicable regulations.*



Komposisi Komite Audit

Komposisi Komite Audit Perseroan terdiri 1 (satu) orang Komisaris Independen sebagai ketua dan 2 (dua) orang pihak eksternal yang independen sebagai anggota yang telah memenuhi persyaratan independensi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas jasa Keuangan Nomor 55/PO-JK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No.007/-SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/IX/2023 tanggal 27 September 2023 tentang Pengangkatan Kembali Anggota Komite Audit PT Kota Satu Properti Tbk, per 31 Desember 2023 komposisi Komite Audit adalah sebagai berikut:

Composition of The Audit Committee

The composition of the Company's Audit Committee consists of 1 (one) Independent Commissioner as chairman and 2 (two) independent external parties as members who have met the requirements of independence as stipulated in the Financial Services Authority Regulation No. 55/POJK.04/2015 dated December 23, 2015 concerning the Establishment and Implementation of Audit Committee Work.

Based on the Decree of the Board of Commissioners No. 007/SATU/SK-KOM/DEKOM/ AS-ID/IX/2023 dated September 27, 2023 concerning on Reappointment of Members of the Audit Committee, as of December 31, 2023 the composition of the Audit Committee is as follows:

KOMPOSISI KOMITE AUDIT AUDIT COMMITTEE'S COMPOSITION	
Nama Name	Jabatan Position
Ibnu Dody Prayitno	Ketua Komite Audit Chairman of Audit Committee
Yanita Kurniadi	Anggota Komite Audit Audit Committee Member
Alexander Eko Nugroho	Anggota Komite Audit Audit Committee Member





Profil Komite Audit

IBNU DODY PRAYITNO Ketua Komite Audit

Ibnu Dody Prayitno, berusia 41 tahun merupakan Warga Negara Indonesia yang memiliki latar belakang Pendidikan Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Semarang.

Berpengalaman kerja pada Koperasi Simpan Pinjam SEKARTAMA sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang dan saat ini masih menjabat sebagai Manager Kepatuhan di Koperasi Simpan Pinjam SEKARTAMA.

Profil Beliau sudah tersajikan pada Sub-bab Profil Dewan Komisaris.

YANITA KURNIADI Anggota Komite Audit

Yanita Kurniadi, berusia 43 tahun merupakan Warga Negara Indonesia yang memiliki latar belakang Pendidikan Sarjana Ekonomi dari Fakultas Ekonomi Akuntansi, dari Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

Memiliki pengalaman kerja sebagai berikut :

2002 – 2009	Chief Accounting PT Almega Sejahtera
2009 – 2016	Accounting Manager PT Industri Jamu dan Farmasi Sido Muncul
2017 – 2018	Finance Controller PT Sritama Boga Prima
2018 – 2019	Accounting & Tax Manager PT JASKIN Semarang
2019 – 2021	Finance & Accounting Manager PT Bhumi Empon Mustiko
2021 – 2022	Asisten Pribadi special handle Finance, Accounting & Tax

Audit Committee's Profile

IBNU DODY PRAYITNO Chairman of Audit Committee

Ibnu Dody Prayitno, 41 years old is an Indonesian citizen who has a Bachelor of Laws education background from the Faculty of Law, University of 17 August Semarang.

Experienced working at the SEKARTAMA Savings and Loans Cooperative from 2005 until now and currently still serves as Compliance Manager at the SEKARTAMA Savings and Loans Cooperative.

His profile has been presented in the Board of Commissioners Profile Sub-chapter.

YANITA KURNIADI Anggota Komite Audit

Yanita Kurniadi, 43 years old, is an Indonesian citizen who has an educational background in Bachelor of Economics from the Faculty of Accounting Economics, from Soegijapranata Catholic University, Semarang.

Have working experience as follows :

2002 – 2009	Chief Accounting PT Almega Sejahtera
2009 – 2016	Accounting Manager PT Industri Jamu dan Farmasi Sido Muncul
2017 – 2018	Finance Controller PT Sritama Boga Prima
2018 – 2019	Accounting & Tax Manager PT JASKIN Semarang
2019 – 2021	Finance & Accounting Manager PT Bhumi Empon Mustiko
2021 – 2022	Personal assistant special handle Finance, Accounting & Tax



ALEXANDER EKO NUGROHO S
Anggota Komite Audit

Alexander Eko Nugroho, berusia 50 tahun merupakan Warga Negara Indonesia yang memiliki latar belakang pendidikan Diploma III dari Jurusan Manajemen Umum ASMI Santa Maria Yogyakarta

Memiliki pengalaman kerja sebagai berikut :

1996 – 1997	Sales Counter Optik Melawai Group Divisi RapiCo Jakarta
1997 – 1998	Marketing Penerbit Tiga Serangkai
1998 – 2001	Marketing & Administrasi Kospin Sekartama Weleri
2001 – 2022	Kepala Bagian Sarana Logistik PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama
2022 – sekarang	Wiraswasta

ALEXANDER EKO NUGROHO S
Anggota Komite Audit

Alexander Eko Nugroho, 50 years old is an Indonesian citizen who has a Diploma III educational background from the General Management Department of ASMI Santa Maria Yogyakarta

Have work experience as follows:

1996 – 1997	Sales Counter Optical Melawai Group RapiCo Jakarta Division
1997 – 1998	Marketing Tiga Serangkai Publishers
1998 – 2001	Marketing & Administration Kospin Sekartama Weleri
2001 – 2022	Head of Logistics Facilities PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama
2022 – present	Entrepreneur

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran

Penyelenggaraan rapat Komite Audit minimal 1 kali dalam 3 bulan. Sepanjang tahun 2024, Komite Audit telah melaksanakan sebanyak 4 kali rapat dengan tingkat kehadiran sebagai berikut :

Frequency of Meetings and Attendance

The Audit Committee is required to hold a meeting at least 1 time in 3 months. Throughout 2024, the Audit Committee has held 4 meetings with the following attendance rates:

Tabel Absensi Komite Audit Table of Attendance of Audit Committee				
Nama Name	Jabatan Position	Frekuensi Frequency	Kehadiran Attendance	Ratio Kehadiran Attendance Ratio
Ibnu Dody Prayitno	Ketua Komite Audit Chairman of Audit Committee	4	4	100%
Yanita Kurniadi	Anggota Komite Audit Audit Committee member	4	4	100%
Alexander Eko Nugroho	Anggota Komite Audit Audit Committee member	4	4	100%





Pengembangan Kompetensi Komite Audit

Di tahun 2024 anggota Komite Audit tidak mengikuti program pengembangan kompetensi.

Piagam Komite Audit

Piagam Komite Audit disusun sebagai pedoman untuk Komite Audit dapat melaksanakan tugas secara profesional. Piagam Komite Audit antara lain mengatur hal-hal sebagai berikut :

1. Komposisi, struktur dan persyaratan keanggotaan;
2. Tugas, tanggung jawab dan wewenang;
3. Tata cara dan prosedur kerja;
4. Kebijakan penyelenggaraan rapat;
5. Sistem pelaporan kegiatan
6. Ketentuan mengenai penanganan pengaduan dan pelaporan sehubungan dugaan pelanggaran terkait pelaporan keuangan.

Independensi Komite Audit

Komite Audit berkomitmen menjunjung tinggi prinsip GCG secara objektif, profesional, dan independen. Komite Audit tidak membuat keputusan di bawah tekanan dan intervensi dari pihak manapun dan menghindari setiap potensi benturan kepentingan. Anggota Komite Audit tidak memiliki hubungan kepengurusan, kepemilikan saham, dan atau hubungan keluarga dengan Dewan Komisaris, Direksi, dan pengendali Perseroan yang dapat mempengaruhi kemampuannya bertindak independen.

Audit Committee's Competency Development

In 2024, Audit Committee members did not participate in the competency development program.

Audit Committee's Charter

The Audit Committee Charter is structured to serve as a guideline for the Audit Committee to carry out its duties in a professional manner.

The Audit Committee Charter, among others, regulates the following matters:

1. *Composition, structure and membership requirements;*
2. *Duties, responsibilities and authorities;*
3. *Work procedures;*
4. *Meetings Policy;*
5. *Activity reporting system*
6. *Provisions regarding the handling of complaints and reporting regarding alleged violations related to financial reporting.*

Audit Committee Independency

The Audit Committee is committed to upholding GCG principles objectively, professionally, and independently. The Audit Committee does not make decisions under pressure and intervention from any party and avoids any potential conflict of interest. Members of the Audit Committee do not have management, share ownership and/or family relationships with the Board of Commissioners, Directors and controllers of the Company which may affect their ability to act independently.



Pelaksanaan Kegiatan Komite Audit

Dalam menjalankan tugasnya membantu Dewan Komisaris menjalankan fungsi pengawasan serta kepatuhan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku, Komite audit telah memberikan pendapat profesional yang independen atas terselenggaranya implementasi dan efektivitas tata kelola perusahaan yang baik termasuk juga memberikan evaluasi dan rekomendasi dalam penunjukan AP dan KAP dengan memperhatikan beberapa hal seperti : Independensi AP/KAP dan orang dalam KAP; Ruang lingkup audit; imbal jasa audit; keahlian dan pengalaman AP/KAP dan tim audit KAP; metodologi, Teknik dan sarana audit yang digunakan KAP; potensi risiko atas penggunaan jasa AP/KAP yang sama secara berturut turut dalam kurun waktu yang cukup panjang.

Implementation of Audit Committee Activities

In carrying out its duties to assist the Board of Commissioners in carrying out its supervisory function and compliance with applicable laws and regulations, the audit committee has provided an independent professional opinion on the implementation and effectiveness of good corporate governance, including providing evaluations and recommendations on the appointment of AP and KAP by considering several matters such as: Independence of AP / KAP and KAP insiders; Audit scope; audit fees; expertise and experience of AP / KAP and KAP audit team; methodology, techniques and audit tools used by KAP; potential risks of using the same AP / KAP services consecutively over a long period of time.





Komite Nominasi dan Remunerasi sebagai organ pendukung yang memperkuat fungsi Dewan Komisaris dalam memberikan pendapat profesional dan independen guna memastikan diterapkannya tugas nominasi dan remunerasi Perseroan. Komite Nominasi dan Remunerasi bekerja mandiri dalam pelaksanaan tugas dan pelaporan, serta bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris.

The Nomination and Remuneration Committee is a supporting organ that strengthens the function of the Board of Commissioners in providing professional and independent opinions to ensure the implementation of the Company's nomination and remuneration duties. The Nomination and Remuneration Committee works independently in carrying out its duties and reporting, and is responsible to the Board of Commissioners.

Komposisi Komite Nominasi dan Remunerasi

Komposisi Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan terdiri 1 (satu) orang Komisaris Independen sebagai ketua dan 2 (dua) orang pihak sebagai anggota yang telah memenuhi persyaratan independensi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Nomor 002/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/VIII/2024 tanggal 22 Agustus 2024 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota Komite Nominasi Remunerasi, per 31 Desember 2024 komposisi Komite Nominasi dan Remunerasi adalah sebagai berikut:

Composition of The Nomination and Remuneration Committee

The composition of the Company's Nomination and Remuneration Committee consists of 1 (one) Independent Commissioner as chairman and 2 (two) members who have met the requirements of independence as stipulated in the Financial Services Authority Regulation No. 34/POJK.04/2014 concerning the Nomination and Remuneration Committee.

Based on the Decree of the Board of Commissioners No. 002/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/VIII/2024 date August 27, 2023 regarding the Dismissal and Appointment of Nomination and Remuneration Committee Members, as of December 31, 2024 the composition of the Nomination and Remuneration Committee is as follows:

KOMPOSISI KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE'S COMPOSITION	
Nama Name	Jabatan Position
Ibnu Dody Prayitno	Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Chairman of Nomination & Remuneration Committee</i>
Arief Sugiyo	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Member of Nomination & Remuneration Committee</i>
Dian Mayasari	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Member of Nomination & Remuneration Committee</i>



Profil Komite Nominasi dan Remunerasi

IBNU DODY PRAYITNO Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi

Ibnu Dody Prayitno, berusia 42 tahun merupakan Warga Negara Indonesia yang memiliki latar belakang Pendidikan Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Semarang. Berpengalaman kerja pada Koperasi Simpan Pinjam SEKARTAMA sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang dan saat ini masih menjabat sebagai Manager Kepatuhan di Koperasi Simpan Pinjam SEKARTAMA. Profil Beliau sudah tersajikan pada Profil Dewan Komisaris.

ARIEF SUGIYO Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi

Arief Sugiyo, berusia 53 tahun merupakan Warga Negara Indonesia yang memiliki latar belakang sarjana Manajemen Informatika alumni Universitas Bina Nusantara. Memulai karirnya di beberapa perusahaan sekuritas seperti PDFCI Sekuritas, Quantum Qapita Sekuritas, dan hingga kini menjabat sebagai Senior Equity Sales Semesta Indovest Sekuritas. Melalui pengalamannya beliau memiliki networking yang sangat kuat di pasar modal. Profil beliau sudah tersajikan pada Profil Dewan Komisaris.

DIAN MAYASARI Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi

Dian Mayasari, 40 tahun merupakan Warga Negara Indonesia. Memiliki latar belakang Pendidikan Sarjana Psikologi dari Fakultas Psikologi Universitas Katolik Soegijapranata dengan pengalaman kerja sebagai berikut :

2012	SPV HRD di PT Sritama Boga Prima,
2019 - 2021	Corporate HR PT Utopia Kuliner Indonesia
2021 -	saat ini Corporate HCGA PT Kota Satu Properti Tbk

Audit Committee's Profile

IBNU DODY PRAYITNO Chairman of Audit Committee

Ibnu Dody Prayitno, 42 years old is an Indonesian citizen who has a Bachelor of Laws education background from the Faculty of Law, University of 17 August Semarang. Experienced working at the SEKARTAMA Savings and Loans Cooperative from 2005 until now and currently still serves as Compliance Manager at the SEKARTAMA Savings and Loans Cooperative. His profile has been presented in the Board of Commissioners Profile.

ARIEF SUGIYO Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi

Arief Sugiyo, 53 years old, is an Indonesian citizen who has a bachelor's degree in Informatics Management, alumni of Bina Nusantara University. Started his career in several securities companies such as PDFCI Sekuritas, Quantum Qapita Sekuritas, and until now serves as Senior Equity Sales Semesta Indovest Sekuritas. Through his experience he has a very strong network in the capital market. His profile has been presented in the Profile of the Board of Commissioners

DIAN MAYASARI Member of Nomination and Remuneration Committee

Dian Mayasari, 40 years old is an Indonesian citizen. Has a Bachelor of Psychology educational background from the Faculty of Psychology, Soegijapranata Catholic University with work experience as follows:

2012	SPV HRD at PT Sritama Boga Prima,
2019 -2021	Corporate HR PT Utopia Culinary Indonesia
2021 -	present Corporate HCGA PT Kota Satu Properti Tbk





Independensi Komite Nominasi dan Remunerasi

Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi menjalankan perannya dengan tidak memihak, profesional, dan independen, memastikan bahwa keputusan mereka bebas dari tekanan eksternal dan konflik kepentingan. Lebih lanjut, anggota komite memastikan tidak mempunyai hubungan keluarga atau bisnis dengan Dewan Komisaris, Direksi, Pemegang Saham Utama, dan/atau pihak pengendali mana pun.

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Nominasi dan Remunerasi

Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, seluruh anggota Komite Nominasi dan Remunerasi berkomitmen untuk menjunjung tinggi prinsip GCG dengan bersikap objektif, profesional, dan independen. Pelaksanaan Kerja Komite Nominasi dan Remunerasi mencakup fungsi nominasi dan fungsi remunerasi yaitu :

Terkait Fungsi Nominasi :

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai :
 - a. Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - b. Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi;
 - c. Kebijakan evaluasi atas kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
4. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris pada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

Independence of The Nomination and Remuneration Committee

Members of the Nomination and Remuneration Committee perform their roles in an impartial, professional and independent manner, ensuring that their decisions are free from external pressure and conflicts of interest. Furthermore, committee members ensure that they have no family or business relationships with the Board of Commissioners, Board of Directors, Major Shareholders and/or any controlling party.

Duties and Responsibilities of the Nomination and Remuneration Committee

In carrying out their duties and responsibilities, all members of the Nomination and Remuneration Committee are committed to upholding GCG principles by being objective, professional and independent. The Nomination and Remuneration Committee covers nomination and remuneration functions :

Related to Nomination Function:

1. *Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding:*
 - a. *Composition of positions of members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners;*
 - b. *Policies and criteria required in the Nomination process;*
 - c. *Evaluation policy on the performance of members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners;*
2. *Assisting the Board of Commissioners to assess the performance of Directors members and/or members of the Board of Commissioners;*
3. *Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the program to develop the ability of members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners;*
4. *Provide suggestion for candidates who qualify as members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners to the Board of Commissioners to be submitted to the GMS*

Terkait Fungsi Remunerasi:

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

Related to Remuneration Function:

- 1. Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding:
 - a. Remuneration Structure
 - b. Remuneration Policy; and
 - c. Amount of Remuneration
- 2. Assist the Board of Commissioners to conduct a performance assessment with the conformity of remuneration received by each member of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners.

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran

Kebijakan frekuensi rapat Komite Nominasi dan Remunerasi adalah satu kali dalam empat bulan. Selama 2024, Komite Remunerasi dan Nominasi telah melaksanakan rapat sebanyak 3 kali

Frequency of Meetings and Attendance

The frequency policy of the Nomination and Remuneration Committee meeting is once in four months. During 2024, the Remuneration and Nomination Committee has held meetings 3 times.

Tabel Absensi Komite Nominasi dan Remunerasi Table of Attendance of Nomination and Remuneration Committee				
Nama Name	Jabatan Position	Frekuensi Frequency	Kehadiran Attendance	Ratio Kehadiran Attendance Ratio
Ibnu Dody Prayitno	Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi Chairman of Nomination and Remuneration Committee	3	3	100%
Arief Sugiyo	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Nomination and Remuneration Committee member	3	3	100%
Dian Mayasari	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Nomination and Remuneration Committee member	3	3	100%





Pelaksanaan Kegiatan Komite Nominasi Remunerasi

Pada tahun 2024, Komite Audit telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan piagam Komite Audit. Berikut ini laporan pelaksanaan tugas Komite Audit untuk tahun 2024:

- Menelaah dan memberikan tanggapan sehubungan dengan dampak dan implikasi dari Peraturan dan Keten-tuan yang baru berlaku.
- Memberikan masukan terkait strategi maupun kebij-akan yang diambil oleh manajemen Perseroan.
- Menelaah dan memberikan tanggapan sehubungan dengan Kebijakan dan Standard Operational Procedures Perusahaan terkait keselarasan dengan operasional Perusahaan.
- Memeriksa dan mengevaluasi pedoman pelaksanaan audit internal dan pelaksanaannya.
- Melakukan penelaahan atas ketaatan Perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Perseroan.
- Mencermati dan memberikan tanggapan atas hasil audit terhadap Laporan Keuangan.
- Menelaah dan memberikan tanggapan atas rencana audit terhadap Laporan Keuangan Perusahaan untuk buku yang berakhir 31 Desember 2024 yang akan dilakukan oleh auditor eksternal, termasuk namun tidak terbatas pada ruang lingkup audit dan tujuan audit umum, pendekatan audit umum, area yang menjadi penekanan audit, serta jadwal audit umum.
- Mengevaluasi kinerja, kompetensi, independensi dan obyektivitas auditor eksternal dan merekomendasikannya sebagai bahan pertimbangan Dewan Komisaris untuk diusulkan pada RUPS sebagai auditor untuk Laporan Keuangan tahun buku berikutnya.

Implementation of Remuneration Nomination Committee Activities

In 2024, the Audit Committee has carried out its duties and responsibilities in accordance with the Audit Committee charter. The following is a report on the Implementation of the duties of the Audit Committee for 2023:

- Reviewing and providing comments regarding the impact and implications of the new Rules and Regulations.*
- Providing input related to strategies and policies taken by the management of the Company.*
- Reviewing and providing feedback with respect to the Company's Policies and Standard Operational Procedures related to alignment with the Company's operations.*
- Checking and Evaluating the guidelines for implementing internal audits and their Implementation.*
- Reviewing the Company's compliance with laws and regula-tions applicable to the Company.*
- Observing and providing feedback on audit results on the Financial Statements.*
- Reviewing and providing responses to the audit plan on the Company's Financial Statements for the bookended Decem-ber 31, 2024 which will be carried out by external auditors, including but not limited to the scope of the audit and general audit objectives, general audit approach, areas of audit focus, and schedule general audit.*
- Evaluating the performance, competence, independence and objectivity of the external auditors and recommending them for consideration by the Board of Commissioners to be proposed at the GMS as an auditor for the Financial State-ments for the following financial year.*

- i. Mengevaluasi kesesuaian pelaksanaan audit oleh Akuntan Publik (AP) dan/atau Kantor Akuntan Publik (KAP) dengan standar audit yang berlaku.
- j. Mengkomunikasikan kepada manajemen mengenai hasil pembahasan dengan auditor eksternal.
- k. Mengkaji hal-hal yang memerlukan persetujuan atau rekomendasi Dewan Komisaris.

- i. Evaluating the suitability of the audit Implementation by the Public Accountant and/or Public Accounting Firm with the applicable auditing standards.
- j. Communicate to management the results of discussions with the external auditor.
- k. Review matters that require approval or recommendation from the Board of Commissioners.

Pengembangan Kompetensi Komite Nominasi dan Remunerasi

Selama tahun 2024 anggota Komite Nominasi dan Remunerasi tidak mengikuti program pengembangan kompetensi.

Nomination and Remuneration Committee's Competency Development

During 2024 members of the Nomination and Remuneration Committee did not participate in the competency development program

Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi

Komite Nominasi dan Remunerasi menjalankan peran dengan mengacu kepada Pedoman Kerja Komite Nominasi dan Remunerasi yang memuat:

1. Komposisi dan persyaratan anggota
2. Tata Cara Penggantian Anggota Komite dan masa jabatan
3. Tugas dan Tanggung Jawab Komite
4. Tata Cara dan Prosedur Kerja Komite
5. Penyelenggaraan Rapat Komite
6. Sistem Pelaporan Kegiatan Komite

Nomination and Remuneration Committee's Charter

The Nomination and Remuneration Committee carries out its role with reference to the Nomination and Remuneration Committee Charter which contain:

1. Composition and membership requirements
2. Procedure for Replacement of Committee Members and term of office
3. Duties and Responsibilities of the Committee
4. Committee Work Procedures and Procedures
5. Organizing Committee Meetings
6. Committee Activity Reporting System





Berdasarkan POJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, Sekretaris Perusahaan diangkat oleh Perusahaan dan berperan sebagai pihak penghubung yang menjembatani kepentingan antara Perusahaan dengan pihak eksternal, terutama dalam menjaga persepsi publik atas citra Perusahaan dan pemenuhan tanggung jawab oleh Perusahaan.

Dalam menjalankan tugasnya, Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab kepada Direksi. Sekretaris Perusahaan juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa Perusahaan memenuhi prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik serta seluruh tata tertib dan peraturan lainnya setiap saat.

Sekretaris Perusahaan memiliki misi untuk menetapkan, mengembangkan, mengarahkan dan menyusun strategi dalam pelaksanaan Investor Relation, Corporate Communication, implementasi GCG serta administrasi kesekretariatan perusahaan untuk mendukung tercapainya visi dan misi Perseroan dengan tetap memperhatikan prinsip Standar Etika dan nilai-nilai perseroan.

Profil Sekretaris Perusahaan

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.35/POJK.04 /2014 tentang Sekretaris Perusahaan, Perseroan telah mengangkat Sekretaris Perusahaan berdasarkan surat No 001/KSP/SK/HCGA/RA-JS/III/2020 tanggal 17 Maret 2020, dimana profilnya disajikan berikut ini:

Diar Yunvitantri

Merupakan Warga Negara Indonesia, 45 tahun, domisili di Semarang, latar belakang pendidikan Sarjana S1-Teknik dari Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Kimia Universitas Diponegoro.

Based on POJK No. 35/POJK.04/2014 concerning Corporate Secretaries of Issuers or Public Companies, the Corporate Secretary is appointed by the Company and acts as a liaison party who bridges the interests between the Company and external parties, especially in maintaining public perception of the Company's image and fulfilling the Company's responsibilities.

In carrying out their duties, the Corporate Secretary is responsible to the Board of Directors. The Corporate Secretary is also responsible for ensuring that the Company complies with the principles of good corporate governance and all other rules and regulations at all times.

The Corporate Secretary's mission is to determine, develop, direct and formulate strategies in the implementation of Investor Relations, Corporate Communication, GCG implementation and company secretarial administration to support the achievement of the Company's vision and mission while taking into account the principles of Ethical Standards and company values.

Corporate Secretary Profile

As stipulated in the Financial Services Authority Regulation No.35/POJK.04/2014 concerning the Corporate Secretary of Public Company, the Company has appointed a Corporate Secretary based on letter No. 001/KSP/SK/HCGA/RA-JS/III/2020 dated 17 March 2020, where the profile presented below:

Diar Yunvitantri

An Indonesian citizen, 45 years old, domiciled in Semarang, has a bachelor's degree in engineering from the Faculty of Engineering, Department of Chemical Engineering, Diponegoro University.



Memiliki pengalaman kerja sebagai berikut :

2005 – 2006	Kabag Personalia Umum Blue Bird Group
2007 – 2009	Human Resources Supervisor PT Perfect Resources Indonesia
2009 – 2011	Finance Supervisor PT Nusantara Sakti Group
2016 – 2017	HCGA Coordinator PT Kota Satu Persada
2017 – 2020	Corporate HCGA Manager PT Kota Satu Properti Tbk

Have work experience as follows :

2005 – 2006	<i>Head of General Personnel Division PT Blue Bird Group</i>
2007 – 2009	<i>Human Resources Supervisor PT Perfect Resources Indonesia</i>
2009 – 2011	<i>Finance Supervisor PT Nusantara Sakti Group</i>
2016 – 2017	<i>HCGA Coordinator PT Kota Satu Persada</i>
2017 – 2020	<i>Corporate HCGA Manager PT Kota Satu Properti Tbk</i>

Tugas dan tanggung Jawab Sekretaris Perusahaan

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan secara umum adalah termasuk namun tidak terbatas pada:

1. Mengikuti perkembangan pasar modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal,
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk mematuhi peraturan perundang undangan di bidang pasar modal,
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola Perusahaan yang meliputi:
 - a. Melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada situs web Perseroan,
 - b. Penyampaian laporan kepada OJK tepat waktu,
 - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi RUPS,
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris,
 - e. Pelaksanaan program orientasi terhadap Perusahaan untuk Direksi dan/atau Dewan Komisaris, dan
 - f. Bertanggung jawab atas proses penyusunan dan penyampaian Laporan Tahunan

Duties and Responsibilities of the Corporate Secretary

The duties and responsibilities of the Corporate Secretary in general are including but not limited to:

1. *Keeping abreast of capital market developments, especially the prevailing laws and regulations in the capital market,*
2. *Provide input to the Board of Directors and Board of Commissioners to comply with the laws and regulations in the capital market,*
3. *Assisting the Board of Directors and Board of Commissioners in the implementation of corporate governance which includes:*
 - a. *Conducting information disclosure to the public, including the availability of information on the Company's website,*
 - b. *Submitting reports to OJK on time,*
 - c. *Organizing and documenting the GMS,*
 - d. *Organization and documentation of Board of Directors and/or Board of Commissioners meetings,*
 - e. *Implementation of orientation program for the Company for the Board of Directors and/or Board of Commissioners, and*
 - f. *Responsible for the process of preparing and submitting the Annual Report.*





4. Bertindak sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham, OJK dan pemangku kepentingan lainnya, dan
5. Mewakili Perseroan dalam korespondensi dengan otoritas pasar modal sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Perseroan.

4. *Act as a liaison between the Company and shareholders, OJK and other stakeholders, and*
5. *Representing the Company in correspondence with capital market authorities in accordance with the authority granted by the Company.*

Pengembangan Kompetensi Sekretaris Perusahaan

Dalam rangka meningkatkan kompetensi dan pemahaman untuk membantu pelaksanaan tugas serta memperluas wawasan sesuai dengan perkembangan bisnis terkini, selama tahun 2024 Sekretaris Perusahaan mengikuti beberapa program pengembangan kompetensi sebagai berikut:

Corporate Secretary Competency Development

In order to improve competence and understanding to assist in the implementation of duties and broaden horizons in accordance with the latest business developments, during 2024 the Corporate Secretary participated in several competency development programs as follows:

Topik Theme	Penyelenggara Organizer	Tanggal Date	Tempat Venue
Webinar Media Handling: Maintaining Company Reputation and Public Trust	ICSA	1 Februari 2024	Webinar
Pendalaman POJK 14/POJK.04/2022 tentang Penyampaian Laporan Keuangan Berkala Emiten atau Perusahaan Publik <i>Deepening POJK 14/POJK.04/2022 concerning Submission of Periodic Financial Statements of Issuers or Public Companies</i>	ICSA - OJK	7 Maret 2024	Webinar
Program Edukasi Pasar Modal Syariah kepada Indonesia Corporate Secretary Association <i>Sharia Capital Market Education Program for the Indonesian Corporate Secretary Association</i>	ICSA	19 Maret 2024	Webinar
Standarisasi Profesi Sekretaris Perusahaan dan Kode Etik Sekretaris Perusahaan <i>Standardization of Corporate Secretary Profession and Corporate Secretary Code of Ethics</i>	ICSA	11 Juni 2024	Webinar



Topik Theme	Penyelenggara Organizer	Tanggal Date	Tempat Venue
Pendalaman Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat <i>Deepening of Regulation No. I-A regarding the Listing of Shares and Equity Securities Other than Shares Issued by Listed Companies</i>	ICSA	23 Juli 2024	Webinar
Pendalaman POJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan & POJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama <i>Deepening POJK Number 42/POJK.04/2020 concerning Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions & POJK Number 17/POJK.04/2020 concerning Material Transactions and Changes in Main Business Activities</i>	ICSA - OJK	15 Agustus 2024	Webinar
Pendalaman POJK Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal <i>Deepening POJK Number 3/POJK.04/2021 concerning the Implementation of Activities in the Capital Market Sector</i>	ICSA - OJK	19 September 2024	Webinar
Corporate Secretary dalam Era Digital: Tantangan Perlindungan Data Investor <i>Corporate Secretary in the Digital Era: Investor Data Protection Challenges</i>	ICSA	15 Oktober 2024	Webinar
Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham secara Elektronik (E-RUPS) melalui eASY.KSEI <i>Organization of Electronic General Meeting of Shareholders (E-RUPS) through eASY.KSEI</i>	ICSA	29 Oktober 2024	Webinar
Mengenal Sistem CORES.KSEI dan e-BAE Next Generation: Inovasi Terbaru untuk Transformasi Digital di Perusahaan <i>Getting to Know the CORES.KSEI System and e-BAE Next Generation: The Latest Innovation for Digital Transformation in the Company</i>	ICSA	26 November 2024	Webinar





Topik Theme	Penyelenggara Organizer	Tanggal Date	Tempat Venue
Climate Change: Drivers, Pathways, Risks, and Opportunities	ICSA	28 November 2024	Webinar
Pendalaman POJK No.15/POJK.04/2022 tentang Pemecahan Saham dan Penggabungan Saham oleh Perusahaan Terbuka <i>Deepening POJK No.15/POJK.04/2022 concerning Stock Split and Merger by Public Companies</i>	ICSA - OJK	29 November 2024	Webinar

Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan

Sepanjang tahun 2024, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan kegiatan-kegiatan :

- Mengkoordinasikan penyelenggaraan RUPS Tahunan dan memastikan pemenuhan kewajiban penyampaian pelaporan dan informasi yang harus dilakukan sehubungan dengan penyelenggaraan RUPS tersebut.
- Mengkoordinasikan penyelenggaraan Paparan Publik Tahunan dan memastikan pemenuhan kewajiban pelaporan atau informasi yang harus dilakukan sehubungan dengan penyelenggaraan Paparan Publik.
- Berperan aktif dalam penyusunan Laporan Tahunan dan Laporan Keberlanjutan serta penyampaian pada otoritas pasar modal dan publik.
- Penyampaian keterbukaan informasi atas peristiwa penting yang terjadi selama tahun 2024, termasuk pengaruhnya pada aktivitas operasional Perseroan secara umum.
- Memenuhi kewajiban penyampaian laporan kepada otoritas pasar modal baik laporan yang bersifat berkala maupun insidental, dan menanggapi permintaan penjelasan dari otoritas yang berwenang serta pemangku kepentingan yang lainnya.

Corporate Secretary Activities

Throughout 2024, the Corporate Secretary has carried out the following activities:

- Coordinate the holding of the AGM and ensure the fulfillment of reporting and information submission obligations that must be carried out in connection with the holding of the AGM.
- Coordinating the organization of the Annual Public Expose and ensuring the fulfillment of reporting or information obligations that must be carried out in connection with the holding of the Public Expose.
- Plays an active role in preparation the Company's Annual Report and Sustainability Report, submitting them to the capital market authorities and public.
- Submission of information disclosure on important events that occurred during 2024, including their impact on the Company's operational activities generally.
- Fulfill the obligation to submit reports to the capital market authorities, both periodic and incidental reports, and respond to requests for clarification from the competent authorities and stakeholders.



- f. Melaksanakan fungsi sebagai penghubung Perseroan dengan pemegang saham dan regulator yaitu memastikan informasi terkait Perseroan tersampaikan dengan baik, transparan, akurat dan terbaru.
- g. Mengikuti berbagai sosialisasi peraturan, pelatihan, seminar dalam rangka mengikuti perkembangan pasar modal, khususnya pembaharuan peraturan yang berlaku di pasar modal.
- h. Melakukan sosialisasi peraturan baru di bidang pasar modal kepada internal Perseroan, Direksi dan Dewan Komisaris.
- i. Membangun citra perusahaan dengan penyampaian kegiatan kegiatan perusahaan melalui media massa dan website Perseroan.
- j. Menjalin hubungan baik dengan media sebagai salah satu sarana penyebaran informasi Perseroan kepada publik.

- f. Carrying out the function as a liaison between the Company and shareholders and regulators, ensuring that information related to the Company can be conveyed properly, transparently, accurately and always updated.*
- g. Participated in various socialization of regulations training, seminars in order to keep abreast of developments in the capital market, particularly updating regulations that apply to the capital market.*
- h. Dissemination of new regulations in the capital market sector to the Company's internal members, the Board of Directors and the Board of Commissioners.*
- i. Build a corporate image by conveying company activities through mass media and the company's website Maintaining good relations with the media as a means of*
- j. disseminating Company information to the public.*





Berdasarkan POJK No. 56/ POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal, Unit Audit Internal adalah unit kerja dalam Emiten atau Perusahaan Publik yang menjalankan fungsi Audit Internal. Unit Audit Internal terdiri dari 1 (satu) orang auditor internal atau lebih.

Unit Audit Internal mempunyai peran penting untuk ikut membantu dalam pencapaian tujuan Perseroan. Unit Audit Internal dapat melakukan kegiatan assurance dan konsultasi yang independen dan objektif, yang dirancang untuk memberikan nilai tambah dan meningkatkan kegiatan bisnis Perseroan. Hal tersebut dilakukan agar Perusahaan menjadi semakin terdepan, dengan pendekatan yang sistematis dan teratur. Unit Audit Internal juga mengevaluasi untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan risiko, mitigasi risiko, pengendalian dan proses tata kelola Perusahaan.

Profil Audit Internal

Pembentukan Audit Internal dilakukan dengan mengacu pada Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Audit Internal. Kepala Audit Internal diangkat berdasarkan surat No 012/SATU/SK/DIR/DY-JS/XII/2021, dimana profilnya disajikan berikut ini :

Reza Annas Ma'ruf

Merupakan Warga Negara Indonesia, yang memiliki latar belakang pendidikan Diploma Ekonomi jurusan Akuntansi dari Politeknik Negeri Semarang pada tahun 2015. Memiliki pengalaman kerja sebagai berikut :

Based on POJK No. 56/ POJK.04/2015 concerning the Establishment and Guidelines for Preparing an Internal Audit Unit Charter, the Internal Audit Unit is a work unit within an Issuer or Public Company that carries out the Internal Audit function. The Internal Audit Unit consists of 1 (one) internal auditor or more.

The Internal Audit Unit plays a crucial part in achieving the Company's goals. The Internal Audit Unit can conduct independent and impartial assurance and consulting services aimed at adding value and improving the Company's business operations. This is carried out so that the Company may become more leading, with a systematic and ordered approach. The Internal Audit Unit also assesses the performance of risk management, risk mitigation, control, and corporate governance procedures.

Audit Internal Profile

Establishment of Internal Audit is carried out with reference to OJK Regulation No. 56/POJK.04/2015 concerning the Establishment and Guidelines for the Preparation of the Internal Audit Charter. The Head of Internal Audit is appointed based on letter No 012/SATU/SK/DIR/DY-JS/XII/2021, where the profile is presented as follows:

Reza Annas Ma'ruf

Is an Indonesian citizen, who has a Diploma in Economics majoring in Accounting from Politeknik Negeri Semarang in 2015. Has the following work experience:



2014 - 2015 Accounting Hotel Ciputra
 2015 - 2016 Implementation Consultant
 PT Realta Chakradarma
 2016 - 2018 Accounting
 PT Intiwhiz International
 2018 - 2019 Accounting Coordinator
 Arte Hotel Malioboro Yogya
 2019 - sekarang Chief Accounting
 PT Kota Satu Persada

2014 - 2015 Accounting Ciputra Hotel
 2015 - 2016 Implementation Consultant
 PT Realta Chakradarma
 2016 - 2018 Accounting
 PT Intiwhiz International
 2018 - 2019 Accounting Coordinator
 Arte Hotel Malioboro Yogya
 2019 - present Chief Accounting
 PT Kota Satu Persada

Pengembangan Kompetensi

Di tahun 2024, Audit Internal belum mengikuti pelatihan untuk pengembangan kompetensi

Internal Audit Competency Development

In 2024, Internal Audit did not participated on training for competency development

Struktur dan Kedudukan Audit Internal

Audit Internal merupakan fungsi kerja independen yang berada dan bertanggung jawab secara langsung kepada Direksi. Unit ini memiliki jalur komunikasi langsung dengan Komite Audit dan Dewan Komisaris. Selain itu juga memiliki akses yang tidak terbatas terhadap seluruh aktivitas Perseroan dan merupakan mitra manajemen dalam mewujudkan implementasi tata kelola perusahaan yang baik.

Structure and Position of The Internal Audit

The Internal Audit is an independent work function who is under and responsible directly to The Board of Directors. The unit has a direct communication line with the Audit Committee and the Board of Commissioners. Furthermore, the Unit enjoys unlimited access to the Company's activities and acts as a partner to the Company's management in realizing the implementation of good corporate governance.

Tugas dan Tanggung Jawab Audit Internal

Unit Audit Internal memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

1. Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal Tahunan;
2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian intern dan sistem manajemen sesuai dengan kebijakan Perseroan;
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;

Duties And Responsibilities Of The Internal Audit Unit

The Internal Audit Unit has the following duties and responsibilities:

1. *To develop and implement the Annual Internal Audit plan;*
2. *To examine and evaluate the implementation of internal control and management system in accordance with Company policy;*
3. *To conduct auditing and assessment of the efficiency and effectiveness in finance, accounting, operations, human resources, marketing, information technology and other activities;*





4. Memberikan saran perbaikan dan informasi objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
5. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris;
6. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
7. Bekerja sama dengan komite Audit;

Piagam Audit Internal

Audit Internal memiliki Piagam Audit Internal (Internal Audit Charter) sebagai pedoman kerja yang ditetapkan pada 10 Oktober 2018. Piagam Audit Internal menjelaskan peran dan tanggung jawab serta tugas-tugas Audit Internal, memuat antara lain: Visi dan Misi, Struktur dan Kedudukan Audit Internal, Tugas dan Tanggung Jawab Audit Internal, Wewenang Audit Internal, Kode Etik Audit Internal, Persyaratan Auditor Internal, Pertanggungjawaban Audit Internal, dan Larangan Perangkapan Tugas.

Pelaksanaan Tugas Audit Internal

Pada tahun 2024, Audit Internal telah melaksanakan kegiatannya sesuai dengan program kerja yang direncanakan. Tujuan setiap kegiatan audit adalah untuk memastikan bahwa setiap kegiatan operasional Perseroan telah dilakukan sesuai dengan Prosedur Operasi Standar (SOP) serta peraturan terkait yang berlaku. Kegiatan Audit juga memberikan gambaran aktual kegiatan Perseroan. Dari kegiatan ini Audit Internal dapat memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan efisiensi operasional, mitigasi risiko dan optimalisasi sistem pengendalian internal.

4. To provide suggestions for improvement and objective information about the activities examined at all levels of management;
5. To create an audit report and submit to the President Director and Board of Commissioners;
6. To observe, analyze and report on implementation of the improvements that have been suggested;
7. To work in cooperation with the Audit Committee;

Internal Audit Charter

Internal Audit has an Internal Audit Charter as its working guideline which was established on October 10, 2018. The Internal Audit Charter explains the roles and responsibilities and duties of Internal Audit, including : Vision and Mission, Structure and Position of Internal Audit, Internal Audit Duties and Responsibilities, Internal Audit Authorities, Internal Audit Code of Ethics, Internal Auditor Requirements, Internal Audit Responsibilities, and Prohibition of Multiple Tasks.

Internal Audit Implementation Duties

In 2024, the Internal Audit has carried out its activities in accordance with the planned work program. The purpose of each audit activity is to ensure that each of the Company's operational activities has been carried out in accordance with the Standard Operating Procedures (SOP) and related applicable regulations. Audit activities also provide an actual picture of the Company's activities. From these activities, the Internal Audit can make a positive contribution to improving operational efficiency, mitigating risks and optimizing the internal control system.



Sistem Pengendalian Internal Keuangan dan Operasional, serta Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang – Undangan

Perseroan menerapkan Sistem Pengendalian Internal dengan tujuan meningkatkan kepatuhan Perseroan terhadap ketentuan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Memastikan tersedianya laporan yang benar, lengkap, tepat waktu dan relevan yang diperlukan dalam rangka pengambilan keputusan yang andal dan dapat dipertanggungjawabkan. Kemudian juga memaksimalkan efektivitas dan efisiensi dalam penggunaan aset dan sumber daya lainnya dalam rangka melindungi perusahaan dari risiko kerugian. Berikut informasi pengendalian keuangan, operasional, serta kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan di Perseroan:

1. Pemisahan fungsi yang diarahkan untuk mengurangi kesalahan, kecurangan, dan pemborosan. Pemisahan fungsi di lingkungan Perseroan dilakukan dengan memastikan bahwa:
 - a. Tidak seorang pun yang diperbolehkan mengendalikan seluruh aspek utama transaksi dari awal sampai akhir proses.
 - b. Penetapan dan pemisahan tanggung jawab dan tugas secara jelas, atas transaksi kepada karyawan yang berbeda berkaitan dengan otorisasi, persetujuan, pemrosesan dan pencatatan, pembayaran atau penerimaan dana, peninjauan, dan audit, serta fungsi fungsi penyimpanan dan penanganan aset;
 - c. Pelaksanaan pemeriksaan secara Independen.
2. Pengendalian fisik aset di lingkungan Perseroan, yang diarahkan untuk menjaga aset dari penggunaan yang salah, kecurangan atau menjaga kerugian atau kehilangan aset;
3. Otorisasi oleh karyawan berwenang untuk setiap transaksi ekonomis Perseroan. Pengendalian dilakukan untuk memastikan bahwa hanya transaksi yang valid dilaksanakan, telah diotorisasi serta dilakukan oleh karyawan yang bertindak sesuai kapasitas dan tanggung jawabnya serta sesuai dengan prosedur atau ketentuan yang berlaku;

Financial and Operational Internal Control System, and Compliance with Laws and Regulations

The Company implements an Internal Control System with the aim of increasing the Company's compliance with applicable laws and regulations. Ensuring the availability of correct, complete, timely and relevant reports required for reliable and accountable decision making. Then also maximize the effectiveness and efficiency in the use of assets and other resources in order to protect the company from the risk of loss. The following are information on financial control, operations, and compliance with laws and regulations in the Company:

1. *Separation of functions aimed at reducing errors, fraud, and waste. Separation of functions within the Company is carried out by ensuring that:*
 - a. *No one is allowed to control all major aspects of a transaction from start to finish.*
 - b. *Determination and clear separation of responsibilities and duties, for transactions to different employees relating to authorization, approval, processing and recording, payment or receipt of funds, review and audit, as well as the function of storing and handling assets;*
 - c. *Independent inspection implementation.*
2. *Physical control of assets within the Company, which is directed at protecting assets from misuse, fraud or safeguarding loss/loss of assets;*
3. *Authorization by authorized employees for every economic transaction of the Company. Control is carried out to ensure that only valid transactions are carried out, authorized and carried out by employees who act according to their capacities and responsibilities and in accordance with applicable procedures or regulations;*



- 
4. Pencatatan yang akurat dan tepat waktu atas transaksi untuk menjamin tersedianya informasi yang relevan dan terpercaya untuk pengambilan keputusan;
 5. Dokumentasi yang tepat dan benar atas pengendalian transaksi.

Efektivitas Sistem Pengendalian Internal

Perusahaan secara berkala mengevaluasi kecukupan dan efektivitas pengendalian internal baik aspek keuangan maupun operasional serta ketaatan prosedur terhadap SOP dan peraturan yang berlaku guna memastikan sistem ini berjalan secara profesional dan akuntabel, serta mampu menghadirkan pengendalian dan mitigasi risiko yang efektif dan menyeluruh pada lini-lini bisnis Perseroan.

Evaluasi tersebut dilakukan untuk memastikan operasional Perseroan berjalan dengan baik, serta untuk mengetahui adanya kekurangan, kelemahan, atau penyimpangan terhadap pelaksanaan kebijakan dan prosedur pada seluruh kegiatan operasional. Selanjutnya, hasil dari penilaian tersebut kemudian dijadikan sebagai rekomendasi untuk memperbaiki sistem pengendalian internal di masing-masing fungsi yang masih kurang efektif.

Pernyataan Direksi dan/atau Dewan Komisaris Terhadap Kecukupan Sistem Pengendalian Internal

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menilai bahwa penerapan sistem pengendalian internal di tahun 2024 telah berjalan secara memadai dan bahwa sistem pengendalian internal cukup efektif dan memadai untuk mengelola risiko yang dihadapi Perseroan dalam mendukung pencapaian tujuan Perseroan, beberapa di antaranya tercermin dalam operasional yang efektif dan efisien, penyampaian informasi keuangan yang akurat dan andal, pengamanan aset, dan kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku. Akan tetapi penyempurnaan terhadap pelaksanaan sistem tersebut masih tetap diperlukan guna meningkatkan pengendalian internal pada tahun selanjutnya.

4. Accurate and timely recording of transactions to ensure the availability of relevant and reliable information for decision making;
5. Accurate and correct documentation of transaction control.

Review of the Effectiveness of the Internal Control System

The Company regularly evaluates the adequacy and effectiveness of internal controls in both financial and operational aspects as well as the compliance of procedures with SOPs and applicable regulations to ensure that this system runs professionally and accountably, and is able to provide effective and comprehensive control and risk mitigation in the Company's business lines.

The evaluation is carried out to ensure the Company's operations are running well, as well as to find out any deficiencies, weaknesses, or deviations from the implementation of policies and procedures in all operational activities. Furthermore, the results of the assessment are then used as recommendations to improve the internal control system in each function that is still less effective.

Statement of the Board of Directors and/or Board of Commissioners on the Adequacy of the Internal Control System

The Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company assess that the implementation of the internal control system in 2024 has been running adequately and that the internal control system is effective and adequate to manage the risks faced by the Company in supporting the achievement of the Company's objectives, some of which are reflected in effective and efficient operations, delivery of accurate and reliable financial information, safeguarding assets, and compliance with applicable laws and regulations. However, improvements to the implementation of the system are still needed to improve internal control in the following year.

Perseroan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengurangi risiko dalam menjalankan usaha dengan melakukan pemantauan, pemetaan, analisa dan membuat keputusan strategis atas temuan bahkan potensi risiko yang kemungkinan akan menghambat pertumbuhan bisnis sesuai dengan nilai, visi dan misi Perusahaan.

Perseroan secara proaktif mengelola risiko dengan menitikberatkan pada aspek yang paling kritis, dan melaksanakannya secara terintegrasi. Selain itu, dalam praktik manajemen risikonya, Perseroan selalu mencari inovasi untuk dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi. Untuk mencegah terjadinya beragam potensi risiko, Perseroan secara rutin melakukan proses pengelolaan risiko yang dimulai dari identifikasi, pengukuran serta pemantauan potensi-potensi risiko yang dihadapi.

The Company applies the precautionary principle in reducing risks in running the business by monitoring, mapping, analyzing and making strategic decisions on findings and even potential risks that might hinder business growth in accordance with the Company's values, vision and mission.

The Company proactively manages risk by focusing on the most critical aspects, and implementing it in an integrated manner. In addition, in its risk management practices, the Company always seeks innovation to improve effectiveness and efficiency. To prevent the occurrence of various potential risks, the Company routinely conducts a risk management process that begins with the identification, measurement and monitoring of potential risks faced.

Jenis Risiko dan Mitigasi

Risiko-risiko yang dihadapi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan dan operasional baik secara langsung maupun tidak langsung, antara lain sebagai berikut:

Types of Risks and Mitigation

The risks faced by the Company in carrying out its business activities that can affect financial and operational performance, either directly or indirectly, include the following:

Jenis Risiko <i>Risk Factors</i>	Penjelasan Risiko <i>Risk Description</i>	Langkah Mitigasi Risiko <i>Risk Mitigation</i>
Risiko Ekonomi	Risiko ekonomi meliputi beberapa faktor antara lain fluktuasi nilai tukar, suku bunga dan inflasi, yang berdampak signifikan terhadap kinerja Perseroan	Dalam menghadapi risiko ekonomi, Perseroan secara intensif memantau kondisi ekonomi dan meminta pendapat profesional secara berkala
<i>Economic risks</i>	<i>Economic risks cover various factors that can significantly affect the Company's performance, including fluctuations in the exchange rate, interest rate, and inflation rate.</i>	<i>To deal with economic risks, the Company intensively monitors economic conditions and periodically seeks professional advice</i>





Jenis Risiko <i>Risk Factors</i>	Penjelasan Risiko <i>Risk Description</i>	Langkah Mitigasi Risiko <i>Risk Mitigation</i>
Risiko Pasar	Pangsa pasar yang cukup besar dan yang masih bertumbuh secara signifikan menjadi daya tarik bagi pihak lain untuk terjun ke dalam industri yang sama dengan yang digeluti oleh Perusahaan dan Entitas Anak saat ini. Situasi seperti ini berdampak pada meningkatnya persaingan usaha.	Dalam menghadapi tantangan tersebut, Perseroan terus berupaya untuk memberikan berbagai penawaran inovatif yang mengedepankan originalitas, keunikan, dan produk yang berkualitas tinggi, didukung oleh pelayanan prima serta fasilitas penunjang yang lengkap sesuai dengan kebutuhan pelanggan. Perseroan juga berkomitmen untuk melakukan serah terima produk dengan tepat waktu serta memberikan "after sales service" yang optimal dan berkelanjutan.
<i>Market Risk</i>	<i>Substantial market and still has significant growth appeal to others to plunge into the similar industry with the Company and Subsidiaries. This situation affected of increasing of market competition.</i>	<i>To deal with these challenges, the Company strive to provide various innovative products that prioritize originality, uniqueness, and high-quality products, which are supported by superior services and comprehensive facilities that are in line with customer demand. The Company is also committed to carrying out product handover in time and provide optimal and sustainable "after sales service".</i>
Risiko Likuiditas	Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati berarti mempertahankan kas dan bank memadai untuk mendukung kegiatan bisnis Perseroan dan Entitas Anak secara tepat waktu.	Dalam mengantisipasi risiko pengelolaan dana, Perseroan dan Entitas Anak telah melakukan prediksi dana untuk jangka pendek dan menengah dalam mendukung kebutuhan operasionalnya dan memastikan tersedianya pendanaan berdasarkan kecukupan fasilitas kredit yang mengikat.
<i>Liquidity Risk</i>	<i>Prudent liquidity risk management means maintaining adequate cash and banking to support the Company and Subsidiaries' business activities in a timely manner.</i>	<i>In anticipating fund management risks, the Company and Subsidiaries have predicted funds for the short and medium term to support their operational needs and ensure the availability of funding based on the adequacy of binding credit facilities.</i>



Jenis Risiko <i>Risk Factors</i>	Penjelasan Risiko <i>Risk Description</i>	Langkah Mitigasi Risiko <i>Risk Mitigation</i>
Kenaikan Harga Bahan Bangunan <i>Price Increase of Building Materials</i>	Kenaikan harga bahan bangunan yang signifikan di pasaran dapat menjadi salah satu penyebab keterlambatan penyelesaian bangunan dan penundaan serah terima rumah pada pembeli yang dapat mempengaruhi kepercayaan konsumen sehingga pada akhirnya berisiko mempengaruhi jumlah pendapatan Perseroan. <i>A significant increase in the price of building materials in the market can be one of the causes of delays in building completion and delays in handing over houses to buyers, which can affect consumer confidence and ultimately risk affecting the Company's total revenue.</i>	Upaya Perseroan untuk mengurangi risiko tersebut adalah merencanakan secara seksama pemakaian material bangunan, membuat kontrak dengan vendor terkait untuk mengikat harga dan ketersediaan pasokan, mempercepat proses pembangunan dan proses serah terima pada pembeli. <i>The Company's efforts to reduce these risks are to carefully plan the use of building materials, make contracts with relevant vendors to bind prices and supply availability, accelerate the construction process and the handover process to buyers.</i>
Risiko Hukum <i>Legal Risk</i>	Dalam ranah hukum, Perseroan berpotensi untuk menghadapi sengketa terkait hak kepemilikan atas tanah. Status sengketa tanah dapat menyebabkan tertundanya pengembangan lahan dan biaya tambahan untuk menyelesaikan kasus hukum yang terjadi. Perseroan juga dapat menghadapi perubahan nilai ekonomis dan kelayakan proyek sebagai akibat dari penyesuaian peraturan dan perencanaan tata kota. <i>In legal terms, the Company runs the risk of disputes related to land ownership rights. The status of land disputes can cause delays to land development and may lead to additional costs to settle legal cases. The Company can also face changes in economic value and project feasibility because of regulatory and urban planning updates</i>	Untuk mengantisipasi risiko tersebut, Perseroan secara konsisten memastikan bahwa pembebasan tanah telah melewati proses verifikasi yang disertai dokumen lengkap dan sah sebagai prasyarat untuk memperoleh sertifikasi. Perseroan juga menyiapkan sejumlah rencana alternatif dalam hal terjadi perubahan dalam perencanaan kota. Untuk meminimalisir risiko yang muncul dari perubahan peraturan pemerintah, Perseroan dengan saksama mengikuti perkembangan peraturan yang berlaku serta terus memenuhi persyaratan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah. <i>To anticipate these risks, the Company consistently undergoes a comprehensive verification process that is accompanied by legal documents when acquiring land. The Company also prepared alternative plans to deal with potential changes in urban planning. To minimize the risks associated with Government regulatory changes, the Company follows all developments pertaining to the applicable provisions and fulfill all legal requirements as stipulated by the Government.</i>





Jenis Risiko <i>Risk Factors</i>	Penjelasan Risiko <i>Risk Description</i>	Langkah Mitigasi Risiko <i>Risk Mitigation</i>
Risiko Kebakaran dan Bencana Alam <i>Risk of Fire and Natural Disaster</i>	Perseroan memiliki beragam aset bernilai tinggi yang rentan terhadap bencana alam dan kejadian lain yang merugikan seperti kebakaran, gempa bumi, banjir, serta gangguan usaha lainnya. <i>The Company has various high value assets that are susceptible to natural disasters and other incidents, such as fires, earthquakes, floods, and other business interferences.</i>	Guna meminimalisir risiko tersebut, Perseroan mengasuransikan seluruh aset propertinya dengan nilai pertanggungan yang sepadan dengan nilai pasar. <i>To minimize these risks, the Company ensures that all of its property assets are insured at a fair market value.</i>

Tinjauan Efektivitas Sistem Manajemen Risiko

Di tahun 2024, Perusahaan melalui manajemen dan unit kerja telah melakukan manajemen risiko dengan baik. Sehingga sistem manajemen risiko efektif dijalankan oleh Perusahaan. Manajemen secara berkala melakukan evaluasi atas penerapan sistem manajemen risiko di lingkungan Perusahaan. Manajemen juga terus berupaya untuk meningkatkan kualitas sistem manajemen risiko Perusahaan. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa sistem manajemen risiko selalu dapat memberikan manfaat yang optimal bagi Perusahaan dan para stakeholder.

Review of the Effectiveness of the Risk Management System

In 2024, the Company, through management and work units, implemented appropriate risk management. As a result, the Company has created an effective risk management strategy. Management assesses the effectiveness of the Company's risk management system on a regular basis. Management also strives to strengthen the Company's risk management system. This is done to ensure that the risk management system can always provide optimal benefits for the Company and its stakeholders.

Pernyataan Kecukupan Sistem Manajemen Risiko

Direksi dan/atau Dewan Komisaris menyatakan jika Perusahaan telah mengimplementasikan sistem manajemen risiko dengan optimal. Sistem manajemen risiko telah dirancang dan dijalankan sesuai dengan standar industri dan peraturan yang berlaku, serta telah terintegrasi dengan strategi bisnis Perusahaan.

Risk Management System Adequacy Statement

The Directors and/or Board of Commissioners stated that the Company has implemented an optimal risk management system. The risk management system has been designed and implemented in accordance with industry standards and applicable regulations and has been integrated with the Company's business strategy.



Permasalahan Hukum <i>Legal Issues</i>	Total Kasus <i>Total Cases</i>	
	Pidana <i>Criminal</i>	Perdata <i>Civil</i>
Perkara yang sudah selesai atau sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap. <i>Cases that have been completed or a decision that has permanent legal force.</i>	1	1
Perkara yang sedang dalam proses penyelesaian. <i>Cases that are in the process of being resolved.</i>	1	-

Pokok Perkara <i>Main Cases</i>	Status Penyelesaian <i>Completion Status</i>	Pengaruh terhadap Kondisi Perseroan <i>Influence on the Condition of the Company</i>
Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh PT. Kota Satu Properti, Tbk kepada Lisa Anggraini konsumen Amaya Home Resort di Pengadilan Negeri Semarang <i>Default lawsuit filed by PT. Kota Satu Properti, Tbk to Lisa Anggraini, a consumer of Amaya Home Resort at the Semarang District Court</i>	Lisa Anggraini telah melaksanakan pembayaran ganti kerugian akibat wanprestasi <i>Lisa Anggraini has made compensation payments due to default</i>	Tidak berdampak terhadap kegiatan operasional, namun berdampak terhadap keuangan Perseroan. <i>Has no impact on operational activities, but has an impact on the Company's finances.</i>
Pelaporan ke Polrestabes Semarang oleh Hadi Sutedjo kepada Allstay Hotel Semarang terkait dugaan tindak pidana Pasal 406 KUHP dan atau Pasal 201 KUHP (robohnya bangunan talud) <i>Reporting to Polrestabes Semarang by Hadi Sutedjo to Allstay Hotel Semarang related alleged crime of Article 406 KUHP and/or Article 201 KUHP (collapse of the talud building)</i>	Allstay Hotel Semarang telah melaksanakan pembangunan talud pembatas tanah yang roboh <i>Allstay Hotel Semarang has carried out the construction of a retaining wall to protect the collapsed land.</i>	Tidak berdampak terhadap kegiatan operasional, namun berdampak terhadap keuangan Perseroan. <i>Has no impact on operational activities, but has an impact on the Company's finances.</i>



Sepanjang tahun 2024, tidak ada sanksi administratif yang diterima Perseroan dari otoritas manapun.

Throughout 2024, there were no administrative sanctions received by the Company from any authority.

Perseroan telah menerapkan komitmen integritas. Kebijakan tersebut berisi tentang komitmen manajemen dan seluruh jajaran organisasi untuk menerapkan prinsip-prinsip dan Pedoman Perilaku dan Kode Etik.

The Company has implemented an integrity commitment. The policy is about the commitment of management and all levels of the organization to implement the principles and Code of Conduct and Code of Ethics.

Dalam menerapkan Pedoman Perilaku dan Kode Etik sebagai Prinsip-prinsip Dasar Tata Kelola Perusahaan yang baik, yaitu Transparansi, Akuntabilitas, Responsibilitas, Independensi, Kewajaran dan Kesetaraan di dalam Perseroan yang dapat dilihat dan dirasakan oleh seluruh pemangku kepentingan. Pokok Kode Etik Perseroan antara lain memuat:

1. Benturan kepentingan
2. Kerahasiaan dan keterbukaan Informasi
3. Sikap dan perilaku
4. E-mail, Telepon, Penggandaan Komputer dan Aset Perseroan
5. Menerima, Memberi Hadiah, dan Entertainment
6. Kegiatan di Luar Perseroan dan Aktivitas Politik
7. Hubungan dengan Pemasok /Vendor dan Pelanggan
8. Penipuan dan Pencurian
9. Insider trading
10. Anti korupsi dan fraud
11. Sistem Pelaporan Pelanggaran (Whistleblowing)

In implementing the Code of Conduct and Code of Ethics as the Basic Principles of Good Corporate Governance, namely Transparency, Accountability, Responsibility, Independence, Fairness and Equality within the Company that can be seen and felt by all stakeholders. The Company's Code of Ethics includes, among others:

1. *Conflicts of Interest*
2. *Confidentiality and Information Disclosure*
3. *Attitude and behavior*
4. *Email, Telephone, Computer Duplication, and Company Assets*
5. *Receiving and Offering Gifts, and Entertainment*
6. *External Activities and Political Activities*
7. *Relationships with Suppliers/Vendors and Customers*
8. *Accuracy of Records*
9. *Fraud and Theft*
10. *Insider Trading*
11. *Anti-Corruption and Fraud (Whistleblowing)*

BENTUK SOSIALISASI DAN UPAYA PENEGAKAN KODE ETIK

Perseroan menetapkan kebijakan untuk mengembangkan dan memelihara hubungan baik dan komunikasi efektif dengan lingkungan internal (Komisaris, Direksi, dan Karyawan) dan lingkungan eksternal (pemegang saham, pelanggan, pemasok, subkontraktor, pesaing, dan masyarakat sekitar) yang memiliki kewenangan pada bidang operasional Perusahaan.

Untuk memastikan efektivitas penerapannya, Perseroan senantiasa melakukan internalisasi kepada seluruh lapisan staf dan karyawan baik. Pelanggaran atas Pedoman Etika dan Perilaku dapat dikenakan tindakan, mulai dari sanksi disiplin hingga pemutusan hubungan kerja. Setiap vendor, subkontraktor, dan mitra bisnis lainnya yang bekerja atas nama Perseroan diharapkan turut menjunjung tinggi prinsip-prinsip dalam Pedoman Etika dan Perilaku yang ditetapkan oleh Perseroan.

KEPATUHAN KODE ETIK

Seluruh karyawan harus mematuhi dan menerapkan peraturan hukum dan persyaratan lain seperti standar akreditasi yang berlaku. Seluruh karyawan harus melaksanakan dengan baik tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan jabatannya, serta selalu menjaga rahasia Perusahaan dan menjaga nama baik Perusahaan.

Pelanggaran terhadap kode etik merupakan salah satu pelanggaran yang dapat dilaporkan melalui Sistem Pelaporan Pelanggaran. Direksi akan memberikan sanksi terhadap terjadinya pelanggaran kode etik sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pada 2024, Direksi tidak menemukan adanya tindakan pelanggaran kode etik.

FORMS OF SOCIALIZATION AND EFFORTS TO ENFORCE THE CODE OF CONDUCT

The Company establishes policies to develop and maintain good relations and effective communication with the internal environment (Commissioners, Directors, and Employees) and the external environment (shareholders, customers, suppliers, subcontractors, competitors, and surrounding communities) who have authority in the Company's operational fields.

To ensure the effectiveness of its implementation, the Company continues to internalize all levels of staff and employees, both at the head office and at the project site. Violations of the Code of Ethics and Conduct may be subject to action, ranging from disciplinary sanctions to termination of employment. Every vendor, subcontractor, and other business partners who work on behalf of the Company is expected to uphold the principles in the Code of Ethics and Conduct established by the Company.

CODE OF CONDUCT COMPLIANCE STATEMENT

All employees must comply with and implement legal regulations and other requirements such as applicable accreditation standards. All employees must properly carry out their duties and responsibilities in accordance with their positions, also always safeguarding the company's secrets and maintaining the reputation of the Company.

Violation to the code of conduct is one of the violations that can be reported in the Whistleblowing System. The Board of Directors impose sanctions in accordance with the applicable provisions. In 2024, the Board of Directors did not find any violation of the code of conduct.





KODE ETIK PERUSAHAAN

Kode Etik Perusahaan merupakan pedoman internal yang berlaku mengikat di lingkungan Perseroan yang berisikan seperangkat nilai, etika bisnis, etika kerja, dan norma-norma terkait kepatutan dan kepatuhan terhadap kebijakan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip moral yang berkembang di perusahaan serta komitmen yang dimiliki perusahaan untuk merealisasikan visi dan misinya. Penerapan kode etik perusahaan ditujukan sebagai pedoman bagi seluruh jajaran manajemen dan karyawan dalam berperilaku, berinteraksi dan bertindak sesuai hak dan kewajibannya.

Poin-poin kode etik perusahaan yaitu:

- Mematuhi peraturan internal, peraturan pasar modal otoritas jasa keuangan, dan peraturan perundang-undangan lainnya.
- Menolak suap dan korupsi.
- Menghindari kompromi karena hadiah dan hiburan.
- Mencegah adanya pencucian uang dan fraud.
- Menghindari benturan kepentingan.
- Cepat dan tanggap ketika menangani keluhan konsumen.
- Menjaga kerahasiaan segala informasi.
- Memperlakukan karyawan secara adil.
- Terbuka dan jujur.

Sasaran lain yang ingin dicapai dari penerapan kode etik perusahaan sebagai berikut:

- Membangun dan menjaga komitmen Perseroan terhadap penerapan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan sesuai dengan poin-poin etika yang berlaku di Indonesia guna menciptakan lingkungan kerja yang kondusif
- Menumbuh kembangkan dan menjaga pemahaman di antara pemegang saham dan para pemangku kepentingan terkait tatanan nilai-nilai Perusahaan, sehingga membentuk citra positif Perseroan terkait kesesuaian pelaksanaan praktik bisnis yang dilakukan oleh Perseroan.

COMPANY CODE OF ETHICS

The Company Code of Ethics is an internal guideline that is binding in the Company environment, containing a set of values, business ethics, work ethics, and norms related to propriety and compliance with policies while taking into account the moral principles that develop in the company and the company's commitment to realizing its vision and mission. The implementation of the company's code of ethics is intended as a guideline for all levels of management and employees in behaving, interacting and acting in accordance with their rights and obligations.

The points of the company's code of ethics are:

- *Comply with internal provisions, capital market provisions of the Financial Services Authority, and other laws and regulations.*
- *Reject bribery and corruption.*
- *Avoid compromise because of gifts and entertainment.*
- *Prevent money laundering and fraud.*
- *Avoid conflicts of interest.*
- *Fast and responsive when handling consumer complaints.*
- *Maintain confidentiality of all information.*
- *Treat employees fairly.*
- *Be open and honest.*

Other targets to be achieved from the implementation of the company's code of ethics are as follows:

- *Building and maintaining the Company's commitment to implementing corporate governance principles in accordance with the ethical points applicable in Indonesia in order to create a conducive work environment.*
- *Develop and maintain understanding among shareholders and stakeholders regarding the Company's value system, thereby forming a positive image of the Company regarding the appropriateness of the implementation of business practices carried out by the Company.*



- Penerapan kode etik secara sungguh-sungguh diharapkan akan melahirkan suatu budaya perilaku etis di antara karyawan, baik dalam melaksanakan fungsi, tugas dan tanggung jawabnya, maupun dalam membuat keputusan dan menerapkan strategi bisnis sehingga akan terbangun integritas yang tinggi di antara karyawan untuk meningkatkan produktivitas dan mencapai kinerja fundamental yang positif.

Sosialisasi kode etik perusahaan telah dilakukan ke seluruh bagian perusahaan yang terdiri dari komisaris, direksi, dan seluruh karyawan melalui:

- Mengirimkan email kepada seluruh karyawan
- Mengintegrasikan nilai-nilai etika ke dalam tata tertib perusahaan, seperti peraturan perusahaan dan perjanjian kerja bersama
- Pembagian buku panduan.
- Melakukan sosialisasi dan refreshment internal

Upaya penegakan kode etik Perusahaan dapat dilakukan dengan:

- Menjaga kepercayaan Perusahaan
- Menjalankan kode etik secara adil dan konsisten
- Memperbaiki regulasi dan tata kelola
- Menciptakan budaya perilaku etis antar karyawan
- Memberikan sanksi bagi pelanggar kode etik Perusahaan sesuai dengan peraturan yang berlaku

- *The serious implementation of the code of ethics is expected to create a culture of ethical behavior among employees, both in carrying out their functions, duties and responsibilities, as well as in decision making and implementing business strategies, so that high integrity will be built among employees to increase productivity and achieve positive fundamental performance.*

The socialization of the company's code of ethics has been carried out to all levels of the company consisting of commissioners, directors, and all employees through:

- *Send email to all employees*
- *Integrate ethical values into company procedures, such as company regulations and collective work agreements.*
- *Distribution of guide books.*
- *Conduct internal socialization and refreshment*

Efforts to enforce the Company's code of ethics can be carried out by:

- *Maintaining company trust*
- *Implement the code of ethics fairly and consistently*
- *Improve regulation and governance*
- *Creating a culture of ethical behavior among employees*
- *Provide sanctions for violators of the company's code of ethics in accordance with applicable provisions.*



BAB V BAGIAN 14

BUDAYA PERUSAHAAN COMPANY CULTURE



Visi misi yang tercapai dalam perusahaan senantiasa menerapkan nilai-nilai perusahaan tersebut agar menjadi budaya perusahaan. Adanya budaya perusahaan dapat meningkatkan kualitas tata kelola perusahaan yang lebih baik, membangun identitas perusahaan, dan melahirkan kinerja yang optimal. Budaya perusahaan dijabarkan dalam Value 4P yaitu Profit, Profesional, Prestige, Public Oriented. Selain itu di tahun 2024, Budaya Perusahaan diperkuat dengan adanya Company Culture dengan menanamkan rasa syukur dan cinta tanah air serta semangat kerja bagi karyawan PT Kota Satu Properti, Tbk.

The vision and mission achieved in the company always implement the company's values so that they become the company culture. The existence of a corporate culture can improve the quality of corporate governance, build corporate identity, and produce optimal performance. Corporate culture is described in the 4P Values, is Profit, Profesional, Prestige, Public Oriented. In 2024, the Corporate Culture will be strengthened by having a Company Culture by instilling a sense of gratitude and love for the homeland as well as work enthusiasm for employees of PT Kota Satu Properti, Tbk.

BAB V BAGIAN 15

KEBIJAKAN PEMBERIAN KOMPENSASI JANGKA PANJANG BERBASIS KINERJA KEPADA MANAJEMEN DAN ATAU KARYAWAN

PERFORMANCE BASED LONGTERM COMPENSATION POLICY TO MANAGEMENT AND OR EMPLOYEES

Sampai akhir tahun buku 2024, Perseroan tidak menerapkan kebijakan pemberian kompensasi jangka panjang berbasis kinerja kepada manajemen dan atau karyawan termasuk Employee Stock Ownership Program/ Management Stock Ownership Program (ESOP/MSOP).

Until the end of fiscal year 2024, the Company did not implement a policy of providing performance-based long-term compensation to management and/or employees including Employee Stock Ownership Program/ Management Stock Ownership Program (ESOP/MSOP).



KEBIJAKAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN
OLEH DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS
POLICY REGARDING THE COMPANY'S SHARES OWNERSHIP
BY BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

Berdasarkan Peraturan OJK No. 11/POJK.04 /2017 tentang Laporan Kepemilikan atau Setiap Perubahan Kepemilikan Saham Perusahaan Terbuka, Perseroan menyusun kebijakan mengenai kewajiban Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris untuk menyampaikan informasi kepada Perseroan mengenai kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikannya atas saham SATU, antara lain:

- Anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris wajib melaporkan kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikannya atas Saham SATU baik langsung maupun tidak langsung paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak terjadinya kepemilikan atau perubahan kepemilikan atas saham SATU tersebut.
- Kewajiban pelaporan dari Anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris tersebut dilakukan melalui Perseroan.
- Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris wajib menyampaikan informasi kepada Perseroan mengenai kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikannya atas Saham SATU paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah terjadinya kepemilikan atau setiap perubahan kepemilikan atas saham SATU.

Seluruh saham SATU yang dimiliki oleh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris telah dilaporkan kepada pihak regulator sesuai peraturan yang berlaku.

Based on OJK Regulation No. 11/POJK.04/2017 concerning Report on Ownership or Any Changes in Shares Ownership of a Public Company, the Company formulates a policy regarding the obligations of Members of the BOD and Members of the BOC to submit information to the Company regarding ownership and any changes in his/her ownership of SATU shares, including:

- *Members of the BOD or members of the BO are obliged to report on ownership and any change in his/her ownership of SATU Shares, either directly or indirectly, no later than 10 (ten) days after the occurrence of ownership or change in ownership of SATU Shares.*
- *The reporting obligation of the Member of the Board of Directors or Member of the Board of Commissioners is carried out through the Company.*
- *Members of the Board of Directors and Members of the Board of Commissioners are required to submit information to the Company regarding their ownership and any change in ownership of SATU Shares no later than 3 (three) business days after the occurrence of ownership or any change in ownership of SATU shares.*

All shares owned by members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners have been reported to regulator according to the applicable laws.





Untuk semakin meningkatkan nilai pemangku kepentingan dalam kaitannya dengan implementasi GCG, Perseroan menerapkan Sistem Pelaporan Pelanggaran (Whistleblowing System / WBS). WBS memberikan sarana kepada siapapun untuk melaporkan setiap dugaan terjadinya tindakan yang terindikasi pelanggaran atau praktik lain di dalam Perseroan yang tidak sah dan menyimpang dari Kode Etik Perusahaan atau hukum yang berlaku. Sistem ini juga digunakan sebagai penampung kritik dan saran untuk dievaluasi oleh Manajemen secara berkala.

Penyampaian Laporan Pelanggaran

Mekanisme pelaporan menggunakan skema yang disampaikan kepada Tim Pelaporan Pelanggaran Whistleblowing System, dengan menggunakan fasilitas email. Seluruh pihak baik internal maupun eksternal dapat membuat laporan Pengaduan /Penyingkapan pelanggaran dan mengirimkannya melalui sarana email : talk.kotasatu@gmail.com

Perlindungan Pelapor

Sebagai bentuk komitmen perusahaan untuk menjaga kerahasiaan identitas pelapor, maka Perseroan telah menerapkan kebijakan perlindungan terhadap pelapor sebagai berikut :

1. Perseroan memiliki komitmen untuk memberikan perlindungan kepada pelapor dalam bentuk kerahasiaan identitas pelapor dan perlindungan atas tindakan balasan dari terlapor dan/atau pihak lain yang mempunyai kepentingan. Perseroan juga memberikan perlindungan kepada setiap pelapor dan keluarganya terhadap tindakan balasan oleh pihak yang dilaporkan dan/atau pihak yang memiliki kepentingan. Perlindungan diberikan atas tekanan atau serangan fisik;
2. Perseroan akan memberikan perlindungan hukum kepada pelapor yang beritikad baik sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku.

To further increase stakeholders' value concerning the GCG implementation, the Company implements a Whistleblowing System (WBS). WBS provides a means for anyone to report any allegations that indicate violations or other practices within the Company that are illegal and deviate from the Company's Code of Conduct or applicable law. This system is also used as a place to submit criticism and suggestions to be evaluated by the Management on a regular basis

Whistleblowing Submission

The reporting mechanism uses a scheme submitted to the Whistleblowing System Reporting Team, using email facilities. All parties, both internal and external, can make a report of Complaints / Disclosure of violations and send it via email facilities: talk.kotasatu@gmail.com

Guarantee Of Protection For Whistleblowers

As a form of the company's commitment to maintaining the confidentiality of the reporter's identity, the Company has implemented a protection policy for the whistleblower as follows:

1. *The Company has the commitment to provide protection to the reporter in the form of confidentiality of the identity of the reporter and protection against countermeasures from the reported party and/or other parties who have an interest; The Company also provides protection to each reporter and their family against retaliation by the reported party and/or interested parties. Protection is provided against pressure or physical attack;*
2. *The Company will provide legal protection to whistleblowers who have good intentions in accordance with the applicable laws and regulations.*



Terhadap pihak/pelaku yang terbukti melakukan pelanggaran sesuai hasil investigasi yang dilakukan, Perseoran akan memberikan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan/hukum yang berlaku atau Peraturan Perusahaan. Sebaliknya, pelapor yang menyampaikan laporan palsu akan dikenakan sanksi sesuai Peraturan Perusahaan atau peraturan perundang-undangan.

Penanganan Pengaduan Whistleblowing dan Pihak yang Mengelola Pengaduan

Implementasi pelaksanaan WBS dilakukan dengan bertanggung jawab. Perusahaan memiliki mekanisme untuk penanganan pengaduan WBS. Penanganan pengaduan WBS adalah sebagai berikut:

1. Untuk setiap pengaduan sehubungan dengan dugaan pelanggaran perusahaan atau kecurangan, pihak mana pun dapat melaporkan pengaduan melalui email ke: talk.kotasatu@gmail.com
2. Setelah menerima pengaduan, penerima laporan akan melakukan sebagai berikut:
 - Mencatat pengaduan;
 - Mengidentifikasi dan mengklasifikasi jenis pengaduan;
 - Melakukan investigasi untuk menentukan kebenaran dari pengaduan;
 - Membuat rekomendasi untuk tindakan perbaikan;
 - Memberitahukan perkembangan setiap tiga bulan sekali kepada Direksi Perusahaan mengenai pengaduan status investigasi, laporan akhir, dan rekomendasi;

Tinjauan Pelaporan Pelanggaran

Sepanjang tahun 2024, tidak ada pengaduan atau pelaporan mengenai pelanggaran etika atau penyimpangan/ kecurangan yang melibatkan karyawan perusahaan.

Against parties/actors who are proven to have committed violations according to the results of the investigations carried out, the Company will provide sanctions in accordance with the provisions of applicable laws and regulations or Company Regulations. On the other hand, the whistleblower who submits a false report will be subject to sanctions in accordance with the Company Regulations or laws and regulations.

Whistleblowing Handling and Parties Managing Complaint

Implementation of WBS is carried out responsibly. The company has a mechanism for handling WBS complaints. WBS complaint handling is as follows:

1. *For every complaint about suspected company's violations or fraud, any party may submit their complaints via email at talk.kotasatu@gmail.com*
2. *After receiving the complaint, the persons or units who received the report will do the following:*
 - *Log the complaint;*
 - *Identify and classify the type of complaint;*
 - *Conduct an investigation to determine validity of the complaint;*
 - *Draft recommendations for corrective actions;*
 - *Update the Board of Directors of the Company quarterly regarding any complaints, the status of investigations, and recommendations;*

Violation Reporting Overview

Throughout 2024, there were no complaints or reports regarding ethical violations or irregularities/fraud involving company employees.





Perseroan berkomitmen dan patuh terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta mendukung Pemerintah Indonesia dalam hal pemberantasan korupsi.

Oleh karena itu Perseroan menetapkan Kebijakan Anti Korupsi yang berlaku di lingkungan Perseroan dengan melibatkan seluruh karyawan.

Tujuan dari penerapan Kebijakan Anti Korupsi adalah:

- Untuk mencegah kerugian baik materil maupun immateril yang dapat mengganggu kelangsungan hidup Perseroan.
- Untuk meningkatkan ketaatan dan kedisiplinan Perseroan terhadap hukum, peraturan dan etika serta mendukung program Pemerintah dalam rangka mencegah tindakan Korupsi di Indonesia.
- Untuk meningkatkan kesadaran akan budaya beretika tinggi di dalam melaksanakan kegiatan kerja yang berhubungan dengan pihak eksternal seperti mitra kerja dan instansi Pemerintah yang berhubungan dengan Perseroan.

Jenis tindakan yang dikategorikan Korupsi

Setiap karyawan Perseroan baik individu atau sekelompok yang secara sengaja melawan hukum, peraturan dan kebijakan Perusahaan dengan melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau kelompok yang dapat merugikan keuangan perusahaan dengan cara sebagai berikut:

- Menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukannya.
- Memberi, menerima dan/atau menjanjikan sesuatu kepada seorang pejabat atau mitra kerja baik internal maupun eksternal dengan maksud mengerakkannya untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu dalam jabatannya yang bertentangan dengan kewajibannya.

The Company is committed to and complies with the applicable laws and iredulations and supports the Government of Indonesia in terms of eradicating corruption.

Therefore, the Company establishes an Anti- Corruption Policy that applies within the Company and involves all employees.

The objectives of implementing the Anti-Corruption Policy are:

- *To prevent material and immaterial losses that can disrupt the survival of the Company.*
- *To improve the Company's compliance and discipline towards laws, iredulations and ethics as well as to support the To improve the Company's compliance and discipline towards laws, iredulations and ethics as well as to support the Government's program in order to prevent acts of corruption in Indonesia.*
- *To increase awareness of high ethical culture in conducting work aciviiies that involve external paries such as business partners and government agencies related to the Company.*

Types of actions that are categorized as Corruption

Every employee of the Company, either an individual or a group, who intenionally violates the laws, iredulations and policies of the Company by committing acts of enriching himself or another person or group that can harm the compa-ny's inances in the following ways:

- *Abusing the authority, opportunity or facilities available to him because of his position.*
- *Giving, receiving and/or promising something to an official or work partner, both internal and external, with the intenion of making him do or not do something in his position that is contrary to his obligaions.*



- Menggelapkan uang atau surat berharga yang disimpan karena jabatan atau kedudukannya, atau membiarkan uang atau surat berharga tersebut diambil atau digelapkan oleh pihak lain, atau menolong dan membantu dalam melakukan perbuatan tersebut.
- Memberi dan/atau menerima hadiah atau janji kepada/dari seseorang baik internal maupun eksternal dengan mengingat kekuasaan atau wewenang yang melekat pada jabatan atau kedudukannya.
- Melanggar ketentuan Undang-undang yang secara tegas menyatakan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan Undang-undang tersebut sebagai Tindakan korupsi.
- Melakukan percobaan pembantuan atau permufakatan jahat untuk melakukan tindakan korupsi.
- Memberikan bantuan, kesempatan, sarana, atau keterangan untuk terjadinya tindakan korupsi.

Komitmen Perseroan

Setiap karyawan dan/atau unit kerja Perseroan, akan berjuang dan bersaing sekuat tenaga, untuk memperoleh semua peluang kerja sama atau bisnis dengan cara yang adil dan sah serta akan menegosiasikan kontrak secara adil dan terbuka, tanpa mengindahkan tekanan yang dilakukan oleh pihak eksternal.

Peran serta Karyawan dan Pihak Eksternal

- Karyawan dan Pihak Eksternal dapat berperan serta membantu Upaya pencegahan dan pemberantasan korupsi dengan menginformasikan kepada Perusahaan melalui Sistem Pelaporan Pelanggaran dengan email, bahwa adanya tindakan Korupsi yang melibatkan Perseroan.
- Perseroan mengapresiasi setiap Karyawan dan pihak Eksternal yang telah berjasa membantu Upaya pencegahan, pemberantasan, atau pengungkapan tindakan korupsi sesuai dengan kebijakan perusahaan.

- *Embezzling money or securities that are kept because of their position, or allowing the money or securities to be taken or embezzled by other parties, or assising in conducting such acts.*
- *Giving and/or receiving gits or promises to/from someone, both internal and external, by considering the power or authority attached to the position .*
- *Violaing the provisions of the law which strictly states that the violation of the provisions of the law is an act of corruption.*
- *Conducting attempted assistance or conspiracy to commit acts of corruption*
- *Providing assistance, opportunities, facilities, or information for the occurrence of acts of corruption.*

Company Commitment

Every employee and/or work unit of the Company will strive and compete with all their might to obtain all opportunities for cooperation or business in a fair and legal manner and will negotiate contracts fairly and openly, regardless of pressure by external parties.

Participaion of Employees and External Paries

- *Employees and External Paries can paricipate in assising eforts to prevent and eradicate corruption by informing the Company of an act of corruption involving the Compa-ny through the Whistleblowing System by sending an email.*
- *The Company appreciates every employee and external party who has contributed to the prevention, eradication, or disclosure of acts of corruption in accordance with company policies.*





Penerapan GCG Perseroan telah disesuaikan dengan Pedoman Tata kelola Perusahaan Terbuka yang telah diatur dalam surat Edaran Otoritas Jasa keuangan No.32/SEOJK.04/2015 yang diuraikan sebagai berikut :

The Company's GCG implementation has been adjusted to the Guidelines for Public Company Governance as stipulated in the Circular Letter of the Financial Services Authority No.32/SEOJK.04/2015 which is described as follows:

GOOD CORPORATE GOVERNANCE PRINCIPALS & RECOMMENDATION

HUBUNGAN PERUSAHAAN DENGAN PEMEGANG SAHAM DALAM MENJAMIN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM THE RELATIONSHIPS BETWEEN COMPANY AND SHAREHOLDERS IN ENSURING THE RIGHTS OF SHAREHOLDERS	
Meningkatkan Nilai Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) <i>Increased the Value of Shareholders General Meering (SGM) Implementation</i>	
Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Perusahaan memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara (voting) baik secara terbuka maupun tertutup yang mengedepankan independensi dan kepentingan pemegang saham. <i>Company had methods or technical procedures for poll (voting), either open or closed that promoted the independence and the interests od Shareholders.</i>	Comply
Meningkatkan Kualitas Komunikasi Perusahaan dengan Pemegang Saham atau Investor. <i>Improved the Quality of Company Communications with Shareholders or Investor</i>	
Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Perusahaan memiliki suatu kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau investor. <i>The Company had methods od policy of communication with shareholders or investors.</i>	Comply
Perusahaan mengungkapkan kebijakan komunikasi Perusahaan dengan Pemegang Saham atau Investor dalam Situs Web. <i>The Company revealed its communication policy with shareholders or investors in website.</i>	Comply



FUNGSI DAN PERAN DEWAN KOMISARIS FUNCTIONS AND ROLE OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Dewan Komisaris *Strengthened the Membership and Composition of The Board of Commissioners*

Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi Perusahaan. <i>Determined the number of members of The Board of Commissioners considered the condition of the Company.</i>	Comply
Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. <i>Determined the composition of The Board of Commissioners with the consideration to the diversity of skills, knowledge, and experience required.</i>	Comply

Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas Dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris *Improved the Quality of Duties and Responsibilities of The Board of Commissioners*

Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris. <i>BOC policy assessment (self assessment) to assess the performance of The Board of Commissioners.</i>	Comply
Kebijakan penilaian sendiri (self Assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkapkan melalui Laporan Tahunan Perusahaan <i>Policy assessment (self assessment) to assess the performance of The Board of Commissioner, disclosed through the Annual Report of The Company</i>	Comply
Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. <i>BOC had a policy related to the resignation of members of The Commissioners when involved in financial crime.</i>	Comply
Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi Nominasi dan Reunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses Nominasi anggota Direksi. <i>BOC or Committee that ran the Nomination and Remuneration function developed succession policies in the process of Directors members Nomination.</i>	Comply





FUNGSI DAN PERAN DIREKSI FUNCTIONS AND ROLE OF THE BOARD OF DIRECTORS

Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Direksi Strengthened the Membership and Composition of The Board of Directors

Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan serta efektifitas dalam pengambilan keputusan. <i>Determined the number of members of The Board of Directors members considering the condition of the Company and effectiveness in decision making.</i>	Comply
Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. <i>Determined the composition of The Board of Directors members regarding the diversity of skills, knowledge, and experience required.</i>	Comply
Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi. <i>Members of The Board of Directors were in charge in accounting or financial expertise and/or knowledge in the fields of accounting.</i>	Comply

Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi Improved the Quality of Duties and Responsibilities of Directors

Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Direksi mempunyai kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Direksi. <i>The Company had a communication policy with shareholders or investor.</i>	Comply
Kebijakan penilaian sendiri (self Assessment) untuk menilai kinerja Direksi, diungkapkan melalui Laporan Tahunan Perusahaan. <i>Policy assessment (self assessment) to assess the performance of The Board of Directors, expressed through the Annual Report of The Company.</i>	Comply
Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. <i>Directors had a policy related to the resignation of The Board of Directors members if they were involved in financial crime.</i>	Comply



PARTISIPASI PEMANGKU KEPENTINGAN PARTISIPATION OF STAKEHOLDERS

Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan Improved Aspects of Corporate Governance through Stakeholder Partisipation

Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Perusahaan memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya insider trading. <i>The Company had a policy to prevent insider trading.</i>	Comply
Perusahaan memiliki kebijakan anti korupsi dan anti fraud. <i>The Company had a policy of anti-corruption and anti-fraud.</i>	Comply
Perusahaan memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor. <i>The Company had a policy of selection and upgrades supplier or vendor.</i>	Comply
Perusahaan memiliki kebijakan tentang pemenuhan hak-hak kreditur. <i>The Company had a policy on the fulfillment of the rights of creditors.</i>	Comply
Perusahaan memiliki kebijakan sistem whistleblowing. <i>The Company had a policy of whistleblowing systems.</i>	Comply
Perusahaan memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan Karyawan. <i>The Company had a policy of long-term incentives of Directors and Employees.</i>	Comply





KETERBUKAAN INFORMASI INFORMATION DISCLOSURE

Meningkatkan Pelaksanaan Keterbukaan Informasi *Improved the Implementation of Information Disclosure*

Rekomendasi

Recommendations

Keterangan

Descriptions

Perusahaan memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain situs Web sebagai media keterbukaan informasi.

The Company utilized the use of information technology more widely besides Website as a media openness of the Company.

Comply

Laporan Tahunan Perusahaan mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan paling sedikit 5% (lima persen), selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan melalui pemegang saham utama dan pengendali.

Annual Report which disclosed the ultimate beneficiary owners in the ownership of Company share at least 5% (five percent), in addition to the disclosure of the final beneficial owner in the company's ownership through the main shareholder and controller.

Comply



**SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS & DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN TAHUNAN DAN KEBERLANJUTAN TAHUN 2024**

*STATEMENT OF RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF COMMISSIONERS
& DIRECTORS FOR THE 2024 ANNUAL AND SUSTAINABILITY REPORT*

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan dan Keberlanjutan PT Kota Satu Properti Tbk tahun 2024 telah dimuat secara lengkap, dan kami bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan dan Keberlanjutan Perusahaan.

We, the undersigned, hereby declare that all information in the Annual and Sustainability Report of PT Kota Satu Properti Tbk for the year 2024 have been presented in their entirety, and that we have assume full responsibility for the accuracy of the contents of such Annual and Sustainability Report.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is duly made in all integrity.

Semarang, 30 April 2025

Semarang, April 30, 2025

DEWAN KOMISARIS
THE BOARD OF COMMISSIONERS



Arief Sugiyo

Komisaris Utama / *Chairman*



Ibnu Dody Prayitno

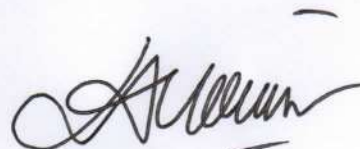
Komisaris Independen / *Independent Commissioners*

DIREKSI
THE BOARD OF DIRECTOR



Momod Iriawan

Direktur Utama / *Managing Director*



Leo Agung Vito Wicaksana

Direktur / *Director*

PT KOTA SATU PROPERTI TBK. DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN / *CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*

31 Desember 2024 dan 2023 Serta

Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2024 dan 2023 /

December 31, 2024 and 2023

And For The Years Ended December 31, 2024 and 2023

Beserta Laporan Auditor Independen /

With Independent Auditor's Report

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK. DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK. AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

**31 Desember 2024 dan 2023 Serta Untuk Tahun-Tahun
Yang Berakhir Pada 31 Desember 2024 dan 2023**

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

**December 31, 2024 and 2023 And For
The Years Ended December 31, 2024 and 2023**

Daftar isi	Halaman / Page	Table of contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 – 108	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>
Lampiran		<i>Appendix</i>
Laporan Keuangan Perusahaan Induk		<i>Parent Only Financial Statements</i>

**SURAT PENYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2024 DAN 2023**

**DIRECTOR'S STATEMENTS
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES
FOR THE PERIOD ENDED
DECEMBER 31, 2024 AND 2023**

Kami yang bertandatangan dibawah ini:

We the undersigned:

1. Nama : Momog Irawan
Alamat kantor : Club House Perumahan The Amaya,
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Alamat
domisili : Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Tmn Giri Loka blok S/3A BSD SEKT IV-5
Serpong
No. Telepon : 024-76901000
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Leo Agung Vito Wicaksana
Alamat kantor : Club House Perumahan The Amaya,
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Alamat
domisili : Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Tmn Giri Loka blok S/3A BSD SEKT IV-5
Serpong
No. Telepon : 024-76901000
Jabatan : Direktur

1. Name : Momog Irawan
Office address : Club House Perumahan The Amaya,
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Address of
domicile : Tmn Giri Loka blok S/3A BSD SEKT IV-5
Serpong
Phone : 024-76901000
Title : President Director
2. Name : Leo Agung Vito Wicaksana
Office Address : Club House Perumahan The Amaya,
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Address of
domicile : Jalan Utama Tengah no 115 RT 02/RW
001 Nawangsari Weleri
Phone : 024-76901000
Title : Director

Menyatakan bahwa:

Declare that:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak ("Grup") untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2024.
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku umum di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggungjawab atas sistem pengendalian intern PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak.

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries ("Group") for the year ended December 31, 2024
2. The consolidated financial statements Group have been prepared and presented in accordance with Financial Accounting Standart generally accepted accounting principles in Indonesia;
3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the consolidated financial statement of Group;
b. The consolidated financial statement of Group do not contain false material information or fact, nor do they permit material information or fact;
4. We are responsible for the internal control system of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries.

Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This is our declaration, which is made truthfully.

Semarang, 26 Maret 2025 / March 26, 2025

Direktur Utama / President Director

Direktur / Director

Momog Irawan

Leo Agung Vito Wicaksana

Office. The Club House
Perumahan The Amaya Blok A3
Jl. MT. Haryono, Ungaran
Jawa Tengah 50511 - INDONESIA

Telp. +62 24 7690 1735
Fax. +62 24 7690 1749
Email. contact@kotasatuproperti.com

www.KotaSatuProperti.com



The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025

Report No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025

Laporan Auditor Independen

Independent Auditors' Report

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Kota Satu Properti Tbk.**

**The Shareholders and Boards of Commissioners,
and Directors PT Kota Satu Properti Tbk.**

Opini

Opinion

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk. dan entitas anaknya ("Kelompok Usaha") terlampir yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2024, 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.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Kota Satu Properti Tbk. and its subsidiaries (the "Group") which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2024, and the consolidated statement of profit and 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.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk. dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Kota Satu Properti Tbk. and its subsidiaries as of December 31, 2024, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis Opini

Basis for Opinion

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang diterapkan 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 Kelompok Usaha 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.

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 Auditors' 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.



Laporan No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Lanjutan)

Report No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Continued)

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Independent Auditors' Report (Continued)

Ketidakpastian material yang terkait dengan kelangsungan usaha

Material uncertainty related to going concern

Sebagaimana dijelaskan didalam Catatan 33 atas laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha telah mengalami kerugian berulang kali dalam kegiatan usahanya dan membukukan akumulasi kerugian pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp72.715.206.036. Kondisi tersebut mengindikasikan adanya ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Kelompok Usaha untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Rencana manajemen Kelompok Usaha sebagai tanggapan terhadap kondisi tersebut juga diungkapkan dalam Catatan 33 atas laporan keuangan konsolidasian. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

As disclosed in Note 33 to the consolidated financial statement, the Group has suffered recurring losses from its operations and booked accumulated losses as of December 31, 2024 amounted to IDR72,715,206,036. These conditions indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt about the Group's ability to continue as a going concern. Management Group's plans in regards to these matters are also disclosed in Note 33 to the consolidated financial statement. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Hal Audit Utama

Key Audit Matters

Hal audit utama adalah hal-hal yang menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

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

Penilaian dan klasifikasi persediaan real estat dan tanah untuk pengembangan

Valuation and classification of real estate inventories and land for development

Lihat ke Catatan 2k dan 2l – Kebijakan Akuntansi atas Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan, Catatan 7 – Persediaan dan Catatan 10 – Tanah untuk Pengembangan.

Refer to Notes 2k and 2l - Accounting Policies on Inventories and Land for Development, Note 7 - Inventories and Note 10 - Land for Development.

Pada tanggal 31 Desember 2024, jumlah persediaan real estat dan tanah untuk pengembangan Kelompok Usaha masing-masing sebesar Rp113.583.365.737 dan Rp15.851.717.450. Persediaan real estat dan tanah untuk pengembangan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

As of December 31, 2024, the real estate inventories and land for development amounted to IDR113,583,365,737 and IDR15,851,717,450, respectively. Real estate inventories and land for development are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Lanjutan)

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Hal Audit Utama (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024, persediaan real estat sebesar Rp113.583.365.737 diklasifikasikan sebagai aset lancar sedangkan tanah untuk pengembangan Kelompok Usaha sebesar Rp15.851.717.450, diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Kami fokus pada area ini karena penentuan estimasi nilai realisasi bersih dari persediaan sangat tergantung pada ekspektasi Kelompok Usaha atas harga jual persediaan di masa mendatang. Fluktuasi pada harga properti dan perubahan dari permintaan atas properti dapat menghasilkan penurunan signifikan pada nilai realisasi bersih. Selain itu, klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan dan tanah untuk pengembangan ditentukan berdasarkan pertimbangan manajemen.

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama:

- Kami mereview penelaahan manajemen mengenai apakah terdapat indikasi penurunan nilai persediaan dan tanah yang belum dikembangkan Kelompok Usaha. Kami melakukan diskusi mendetail dengan manajemen kunci Kelompok Usaha dan mempertimbangkan pandangan mereka tentang kemungkinan penurunan nilai persediaan dan tanah untuk pengembangan Kelompok Usaha sehubungan dengan lingkungan ekonomi saat ini.
- Kami fokus pada persediaan real estat yang belum terjual dengan membandingkan harga persediaan dengan harga jual transaksi terbaru dari persediaan real estat yang sejenis.
- Kami memahami kebijakan Kelompok Usaha dan mengevaluasi proses identifikasi atas klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan dan tanah untuk pengembangan.

Report No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Continued)

Independent Auditors' Report (Continued)

Key Audit Matters (Continued)

As of December 31, 2024, the real estate inventories amounting to IDR113,583,365,737

were classified as current assets, while land for development amounting to IDR15,851,717,450 were classified as noncurrent assets.

We focused on this area because the determination of estimated net realizable value of these inventories is critically dependent upon the Group's expectations of future selling prices. Fluctuations in property prices and changes in demand for the property could lead to a significant decline in the net realizable value. Moreover, the current and non-current classification of inventories and land for development are determined based on management's judgment.

How our audit addressed the key audit matter:

- *We reviewed management's assessment on whether there is any indication of the decline in value of the Group's inventories and land for development. We conducted detailed a discussion with the Group's key management and considered their views on possible decline in value of the Group's inventories and land for development in light of the current economic environment.*
- *We focused on unsold real estate inventories by comparing inventory prices with recent transaction selling prices of similar real estate inventories.*
- *We have obtained understanding of the Group's policy and evaluated the process of identifying the inventories and land for development that are classified as current and noncurrent.*



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Lanjutan)

Report No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Continued)

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Independent Auditors' Report (Continued)

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan, tetapi tidak mencantumkan laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information consists of information contained in the Annual Report but does not include the consolidated financial statements and our Auditors' report. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this Auditors' report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not and 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 when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Lanjutan)

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Kelompok Usaha 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 Kelompok Usaha 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 Kelompok Usaha.

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.

Report No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Continued)

Independent Auditors' Report (Continued)

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements (Continued)

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.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an Auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Lanjutan)

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Kelompok Usaha.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Kelompok Usaha 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.

Report No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Continued)

Independent Auditors' Report (Continued)

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *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 Auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion.*

**Laporan No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Lanjutan)**

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Kelompok Usaha tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Kelompok Usaha untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Kelompok Usaha. 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.

**Report No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Continued)**

Independent Auditors' Report (Continued)

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our Auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.

- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the 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.

**Laporan No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Lanjutan)**

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan
Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

KAP Arief Jauhari



Indra Sakti Nirwan, CPA

Nomor Registrasi Akuntan Publik AP.1255/*Public Accountant Registration No. AP.1255*

26 Maret 2025/*March 26, 2025*

**Report No. 00026/2.1055/AU.1/03/1255-3/1/III/2025
(Continued)**

Independent Auditors' Report (Continued)

***Auditors' Responsibilities for the Audit of the
Consolidated Financial Statements (Continued)***

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our Auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK. DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK. AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KOSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	2i, 4	4.564.811.725	5.975.321.815	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak ketiga	2j, 5	3.063.206.610	5.589.196.637	Third parties
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak ketiga	2j, 6	1.022.041.394	3.425.280.639	Third parties
Uang muka dan biaya dibayar di muka	2m, 9	709.758.236	629.916.849	Advances and prepaid expenses
Persediaan	2k, 7	113.937.431.237	118.291.577.294	Inventories
Pajak dibayar di muka	2v, 20a	806.175.892	1.234.654.634	Prepaid taxes
Aset lancar lainnya	8	58.950.000	59.460.000	Other current assets
JUMLAH ASET LANCAR		124.162.375.094	135.205.407.867	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON CURRENT ASSETS
Tanah untuk pengembangan	2l, 10	15.851.717.450	15.851.717.450	Land bank for development
Aset tetap - bersih	2n, 11	63.111.980.284	66.937.255.227	Fixed assets - net
Properti investasi - bersih	2o, 12	5.153.216.220	5.282.040.594	Property investments - net
Aset hak guna - bersih	13	1.194.401.812	1.501.908.966	Right of use assets - net
Aset pajak tangguhan	2v, 20d	3.925.665.929	5.575.821.105	Deferred tax assets
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		89.236.981.695	95.148.743.341	TOTAL NON CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET		213.399.356.789	230.354.151.209	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to financial statements are an integral part of the overall financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK. DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK. AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION** (Continued)
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				SHORT TERM LIABILITIES
Utang usaha				Trade payables
Pihak ketiga	2j, 14	828.959.816	1.051.864.522	Third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak berelasi	2h, 15	58.915.708.669	51.410.708.669	Related parties
Pihak ketiga	2j, 19	537.684.251	590.852.262	Third parties
Utang akrual	18	2.613.728.114	2.778.943.614	Accrued payables
Utang pajak	2v, 20b	3.722.815.219	4.468.363.684	Taxes payables
Utang pinjaman				Bank loan
bagian jangka pendek	16	5.390.000.000	5.170.000.000	short term portion
Utang leasing				Lease liabilities
bagian jangka pendek		-	-	short term portion
Uang muka penjualan	17	17.678.766.036	19.190.128.799	Unearned revenue
Uang jaminan		-	22.685.000	Guarantees
Liabilitas Sewa		-	-	Finance lease
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		89.687.662.105	84.683.546.550	TOTAL SHORT TERM LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				LONG TERM LIABILITIES
Utang pinjaman				Bank loan
bagian jangka panjang	16	73.666.875.442	88.001.866.831	long term portion
Liabilitas imbalan pasca kerja	2s, 21	1.086.344.570	414.353.582	Employment benefits liabilities
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		74.753.220.012	88.416.220.413	TOTAL LONG TERM LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS		164.440.882.118	173.099.766.963	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	22	131.250.000.000	131.250.000.000	Share capital
Tambahan modal disetor		(12.235.280.118)	(12.235.280.118)	Additional paid-in capital
Penghasilan komprehensif lain		953.301.440	964.204.799	Other comprehensive income
Akumulasi rugi		(72.715.206.036)	(64.515.328.132)	Accumulated loss
JUMLAH EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA ENTITAS INDUK		47.252.815.285	55.463.596.549	TOTAL EQUITY ATTRIBUTABLE TO PARENT ONLY
Kepentingan non pengendali		1.705.659.384	1.790.787.708	Non controlling interest
JUMLAH EKUITAS		48.958.474.671	57.254.384.257	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		213.399.356.788	230.354.151.220	TOTAL LIABILITY AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to financial statements are an integral part of the overall financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK. DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK. AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**

**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

**For the Years Than Ended
December 31, 2024 and 2023**

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
PENDAPATAN	2p, 23	26.873.840.341	27.991.125.805	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2p, 24	(13.977.505.596)	(16.238.585.580)	COST OF SALES
LABA KOTOR		12.896.334.746	11.752.540.225	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSE
Beban penjualan	2p, 25	(674.458.534)	(854.784.562)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2p, 26	(13.927.562.103)	(9.768.418.013)	General expenses
Pendapatan keuangan	2p	21.527.355	20.874.612	Financial income
Beban keuangan	2p, 27	(2.021.680.177)	(2.266.810.656)	Financial expenses
Beban lain-lain - bersih	2p, 28	(2.427.921.485)	(2.425.342.748)	Other expenses - net
Beban pajak final	2v, 20c	(478.339.354)	(252.463.128)	Final tax expenses
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(6.612.099.552)	(3.794.404.271)	LOSS BEFORE INCOME TAX
MANFAAT/(BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX BENEFITS/(EXPENSES)
Pajak kini	2v	(38.400.824)	(31.185.990)	Current tax
Pajak Tangguhan	2v, 20e	(1.634.804.191)	(45.952.397)	Deferred tax
JUMLAH BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(1.673.205.015)	(77.138.387)	TOTAL INCOME TAX EXPENSES
RUGI TAHUN BERJALAN		(8.285.304.568)	(3.871.542.658)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pengukuran kembali imbalan pasca kerja	2s, 21c	(10.605.019)	11.032.496	Remeasurement of post employment benefits
Pajak penghasilan terkait	2v, 20e	-	-	Income tax related
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		(10.605.019)	11.032.496	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME
RUGI KOMPREHENSIF		(8.295.909.587)	(3.860.510.162)	COMPREHENSIVE LOSS
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Loss of the year attributable to:
- Entitas induk		(8.199.877.904)	(3.890.148.999)	- Parent entity
- Kepentingan non pengendali		(85.426.664)	18.606.341	- Non controlling interest
		(8.285.304.568)	(3.871.542.658)	
Rugi komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				Comprehensive loss attributable to:
- Entitas induk		(8.296.207.927)	(3.859.241.889)	- Parent entity
- Kepentingan non pengendali		298.340	(1.268.273)	- Non controlling interest
		(8.295.909.587)	(3.860.510.162)	
Rugi per Saham Dasar	2x	(5,96)	(3,11)	Loss per Share

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to financial statements are an integral part of the overall financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK. DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK. AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

For The Years Then Ended December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada induk/ Equity attributable to ownership of parent entity							
Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional share capital	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income	Laba Ditahan (akumulasi rugi)/ Retained earnings (accumulated loss)	Kepentingan non pengendali/ Non controlling interest	Jumlah ekuitas/ Total equity		
Saldo per						Balance as of	
31 Desember 2022	131.250.000.000	(12.235.280.118)	953.624.651	(60.625.179.133)	1.771.729.018	61.114.894.418	December 31, 2021
Rugi tahun berjalan	-	-	-	(3.890.148.999)	18.606.341	(3.871.542.658)	Loss for the year
Laba komprehensif lain tahun berjalan	-	-	10.580.148	-	452.349	11.032.496	Other comprehensive income for the year
Saldo per							Balance as of
31 Desember 2023	131.250.000.000	(12.235.280.118)	964.204.799	(64.515.328.132)	1.790.787.708	57.254.384.256	December 31, 2022
Rugi tahun berjalan	-	-	-	(8.199.877.904)	(85.426.664)	(8.285.304.568)	Loss for the year
Laba komprehensif lain tahun berjalan	-	-	(10.903.359)	-	298.340	(10.605.019)	Other comprehensive income for the year
Saldo per							Balance as of
31 Desember 2024	131.250.000.000	(12.235.280.118)	953.301.440	(72.715.206.036)	1.705.659.384	48.958.474.670	December 31, 2024

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to financial statements are an integral part of the overall financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		27.167.321.155	36.280.853.288	Receipt from customers
Penerimaan lain-lain		39.603.113	27.872.954	Other receipts
Pembayaran kepada pemasok		(12.049.290.877)	(10.242.534.491)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada karyawan		(6.480.384.644)	(5.730.730.532)	Payment to employees
Pembayaran beban bunga		(1.995.554.571)	(1.452.333.020)	Payment of interest expense
Pembayaran lain-lain		(2.456.771.858)	(3.240.195.105)	Other payment
Pembayaran pajak penghasilan		(524.977.158)	(283.922.240)	Payment of income tax
ARUS KAS BERSIH				NET CASH FLOWS
DIPEROLEH DARI				PROVIDED BY
AKTIVITAS OPERASI		3.699.945.160	15.359.010.854	OPERATING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS INVESTASI				INVESTING ACTIVITIES
Pembelian aset tetap		(627.630.394)	(941.879.779)	Purchase of fixed assets
Aset hak guna				
Penjualan properti investasi		-	11.478.127	Sales of property investment
Penjualan aset tetap		-	13.073.506	Sale of fixed assets
ARUS KAS BERSIH				NET CASH FLOWS USED IN
DIGUNAKAN UNTUK				INVESTING ACTIVITIES
AKTIVITAS INVESTASI		(627.630.394)	(917.328.146)	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS PENDANAAN				FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan lain		(14.114.991.389)	(14.164.469.819)	Payments of bank loan and other financial institutions
Penerimaan dari pihak berelasi		7.505.000.000	2.596.887.324	Receipt from related parties
Pembayaran dari pihak ketiga		(276.072.717)	65.026.966	Receipt from third parties
Pembayaran liabilitas sewa		-	(136.993.009)	Payment of financing liabilities
Penerimaan dari pihak ketiga		2.403.239.245	(704.731.400)	Payment to third parties
ARUS KAS BERSIH DIGUNAKAN				NET CASH FLOWS USED IN
UNTUK AKTIVITAS PENDANAAN		(4.482.824.861)	(12.344.279.938)	FINANCING ACTIVITIES
(PENURUNAN)/ KENAIKAN KAS BERSIH		(1.410.510.095)	2.097.402.770	(NET DECREASE)/ NET INCREASE IN CASH
KAS DAN SETARA KAS				CASH AND CASH EQUIVALENT
AWAL TAHUN	2i, 4	5.975.321.820	3.877.919.050	AT BEGINNING YEAR
SALDO KAS DAN SETARA				CASH AND CASH EQUIVALENT
KAS AKHIR TAHUN	2i, 4	4.564.811.725	5.975.321.820	AT ENDING YEAR

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Kota Satu Properti Tbk ("Perusahaan" atau "Entitas Induk") didirikan berdasarkan Akta No. 6 tanggal 3 Oktober 2012 dari Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Kota Semarang. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-58590.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 19 November 2012, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.45 tanggal 6 Juni 2013, Tambahan Berita Negara No. 65951. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada tanggal 3 Agustus 2022 telah dilakukan Rapat Umum Pemegang Saham dan terjadi perubahan susunan pemegang saham dan pengurus dari PT Kota Satu Tbk, berdasarkan Akta notaris Retno Hertiyanti, S.H dengan No. 03.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang real estat, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, aktivitas penunjang usaha lainnya. Pada saat ini kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan adalah pembangunan dan penjualan rumah tinggal pada proyek The Amaya. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2013.

Perusahaan berkedudukan di Kota Semarang dengan kantor pusat beralamat di Jl. M.T. Haryono, Ruko The Amaya CA 1-3 Ungaran, Jawa Tengah.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Kota Satu Properti Tbk ("Company" or "Parent Entity") was established based on Deed No. 6 dated October 3, 2012, from Maria Yosefa Deni, S.H., Notary in Semarang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with his Decree No. AHU-58590.AH.01.01. Year 2012 dated November 19, 2012, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 45 dated June 6, 2013, Additional State Gazette No. 65951. The Articles of Association of the Company have been amended several times, most recently on August 3, 2022 it has a General Meeting of Shareholders is held and it occurs changes in the composition of shareholders and management from PT Kota Satu Tbk, based on Retno's notarial Deed of Retno Hertiyanti, S.H with no. 03

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities are real estate, professional, scientific and technical activities, other business support activities. Currently, the business activities carried out by the Company are the development and sale of residential property on The Amaya project. The company started operating commercially in 2013.

The company is located in Semarang with headquarters located at Jl. M.T. Haryono, Ruko The Amaya CA 1-3 Ungaran, Central Java.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

1. UMUM (Lanjutan)

b. Penawaran Umum Pemegang Saham

Pada tanggal 26 Oktober 2018, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-153/D.04/2018 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 500.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp117 per saham melalui pasar modal dan saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 November 2018.

c. Susunan Pengurus dan Karyawan

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebanyak 105 karyawan.

Berikut susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris	:	Arief Sugiyono
Komisaris Independen	:	Ibnu Dody Prayitno

Dewan Direksi

Direktur Utama	:	Momog Imawan
Direktur	:	Leo Agung Vito Wicaksana

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan. Manajemen kunci tersebut memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan.

1. GENERAL (Continued)

b. Public Offering Shareholders

On October 26, 2018, the Company obtained an effective statement from the Financial Services Authority (OJK) through Letter Number S-153 / D.04 / 2018 to conduct an Initial Public Offering of 500.000.000 shares with a nominal value of Rp100 per share at the offering price in the amount of Rp117 per share through the capital market and shares listed on the Indonesia Stock Exchange on November 5, 2018.

c. Boards of Management and Employees

The number of employees of the company on December 31, 2024 and 2023 respectively is many as 105 employees.

The Company's Executive Board on December 31, 2024 and 2023 are as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Independent Commissioner

Board of Director

President Director
Director

The Company's key management personnel include all members of the Company's Board of Commissioners and Directors. The key management has the authority and responsibility to plan, lead and control the activities of the Company.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

1. UMUM (Lanjutan)

c. Susunan Pengurus dan Karyawan

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Ibnu Dody Prayitno
Anggota	:	Yanita Kurniadi
Anggota	:	Alexander Eko Nugroho

1. GENERAL (Continued)

c. Boards of Management and Employess

The Company's Audit Committees on December 31, 2024 and 2023 are as follows:

Chairman
Member
Member

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi

Perusahaan memiliki saham entitas anak dan memiliki pengendalian atas entitas anak tersebut, baik langsung maupun tidak langsung. Rincian entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

d. Consolidated Subsidiaries

The Company owns shares of subsidiaries and has control over these subsidiaries, either directly or indirectly. The details of the consolidated subsidiaries are as follows:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Kedudukan/ Position	Bidang Usaha/ Business	Status Operasional/ Operational Status	Tahun Beroperasi Komersial/ Commercial	% Kepemilikan/ % Ownership		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
				Operated Year	2024	2023	2024	2023
Kepemilikan langsung/Direct ownership								
PT Kota Satu Pratama	Jakarta	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak/	Belum beroperasi (entitas induk PT Kota Satu Persada)	-	99,99%	99,99%	67.617.079.708	73.242.195.829
		Development, trade, industry, land trasnportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service	Not operate (parent company of PT Kota Satu Persada)					

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Kedudukan/ Position	Bidang Usaha/ Business	Status Operasional/ Operational Status	Tahun Beroperasi Komersial/ Commercial/ Operated Year	% Kepemilikan/ % Ownership		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
					2024	2023	2024	2023
Kepemilikan langsung/Direct ownership								
PT Kota Satu Manajemen	Jakarta	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak/	Beroperasi/ Operate	2014	99,68%	99,68%	3.978.491.834	3.448.302.985
		Development, trade, industry, land trasnportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service						
PT Kota Satu Persada	Semarang	Penyediaan akomodasi berupa hotel dan pelayanan penginapan yang dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya yang digunakan untuk tujuan pariwisata/	Beroperasi/ Operate	2013	16,67%	16,67%	67.068.109.869	72.675.450.994
		Hotel accomodation service and other tourism services						

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

PT Kota Satu Pratama (KSPT)

KSPT didirikan berdasarkan Akta No. 410 tanggal 8 Agustus 2014 dari Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-23651.40.10.2014 tanggal 8 September 2014.

KSPT bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan dan jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan memiliki 399.990 saham di KSPT atau sebesar Rp39.999.000.000 dengan kepemilikan sebesar 99,998%. Perusahaan mengakuisisi KSPT pada tanggal 13 dan 27 Desember 2017 melalui pengambilalihan 7 lembar saham KSPT dari Ny. Elizabeth Diana Anggraeni, pihak berelasi, dan 16.983 lembar saham KSPT dari PT Kota Satu Indonesia (KSI), entitas induk Perusahaan. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor Perusahaan ditingkatkan masing-masing dari 50.000 lembar saham menjadi 1.600.000 lembar saham dan dari 17.000 lembar saham menjadi 400.000 lembar saham.

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 338 - Kombinasi Bisnis Entitas Antar Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

1. GENERAL (Continued)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

PT Kota Satu Pratama (KSPT)

KSPT was established based on Notarial Deed No. 410 dated August 8, 2014 from Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in Decree No. AHU- 23651.40.10.2014 dated September 8, 2014.

KSPT is engaged in development, trade, industry, land transportation, agribusiness, printing, workshop and services, except legal and tax services.

As of December 31, 2019, the Company had 399.990 shares in KSPT or equal to Rp39.999.000.000 with ownership of 99,998%. The company acquired KSPT on 13 and 27 December 2017 through the acquisition of 7 KSPT shares from Ny. Elizabeth Diana Anggraeni, a related party, and 16.983 KSPT shares from PT Kota Satu Indonesia (KSI), the parent company of the Company. On December 27, 2017, the Company's authorized and paid-up capital was increased from 50.000 shares to 1.600.000 shares and from 17.000 shares to 400.000 shares.

Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 338 - Business Combinations Between Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

PT Kota Satu Manajemen (KSM)

KSM didirikan berdasarkan Akta No. 887 tanggal 27 Februari 2014 dari Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-10.06905.PENDIRIAN-PT.2014 dated March 19, 2014.

KSM bergerak dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya, aktivitas konsultasi pariwisata, penyediaan akomodasi lainnya, dan real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan memiliki 2.492 saham di KSM atau sebesar Rp249.200.000 dengan kepemilikan sebesar 99,68%. Perusahaan mengakuisisi KSM pada tanggal 13 dan 27 Desember 2017 melalui pengambilalihan 742 lembar saham KSM dari pihak berelasi. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor Perusahaan ditingkatkan masing-masing dari 3.000 lembar saham menjadi 10.000 lembar saham dan dari 750 lembar saham menjadi 2.500 lembar saham.

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 338 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

1. GENERAL (Continued)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

PT Kota Satu Manajemen (KSM)

KSM was established based on Notarial Deed No. 887 dated February 27, 2014 from Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in a Decree No. AHU-10.06905. PENDIRIAN-PT.2014 dated March 19, 2014.

KSM is engaged in other management consulting activities, tourism consulting activities, the provision of other accommodation, and real estate on a fee or contract basis.

As of December 31, 2020, the Company had 2,492 shares in CBO or equal to Rp249,200,000 with ownership of 99.68%. The company acquired KSM on 13 and 27 December 2017 through the acquisition of 742 KSM shares from related parties. On December 27, 2017, the Company's authorized and paid-up capital was increased from 3,000 shares to 10,000 shares and from 750 shares to 2,500 shares.

Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 338 - Business Combinations Between Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

PT Kota Satu Persada (KSPD)

KSPD didirikan berdasarkan Akta No. 45 tanggal 26 Juli 2012 dari Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Semarang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU- 46821.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 4 September 2012.

KSPD bergerak dalam bidang pariwisata. Kegiatan utama KSPD saat ini adalah usaha perhotelan.

Pada tanggal 29 Desember 2014, KSPT mengakuisisi KSPD melalui pengambilalihan 1.199 saham atau sebesar Rp1.199.000.000 (99,92%) dari pihak-pihak berelasi. Transaksi antara KSPT dengan pihak-pihak berelasi tersebut dicatat sesuai dengan PSAK 338 – Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, tidak terdapat dampak terhadap ekuitas KSPT atas transaksi tersebut.

Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor KSPD ditingkatkan masing-masing dari 4.800 lembar saham menjadi 140.000 lembar saham dan dari 1.200 lembar saham menjadi 37.000 lembar saham, sehingga kepemilikan KSPT pada KSPD menjadi sebesar 99,997%.

1. GENERAL (Continued)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

PT Kota Satu Persada (KSPD)

KSPD was established based on No Deed No. 45 dated July 26, 2012 from Maria Yosefa Deni, S.H., Notary in Semarang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in Decree No. AHU-46821.AH.01.01.Year 2012 dated September 4, 2012.

KSPD is engaged in tourism. The main activity of KSPD at present is the hotel business.

On December 29, 2014, KSPT acquired KSPD through the acquisition of 1.199 shares or amounting to Rp1.199.000.000 (99,92%) from related parties. Transactions between KSPT and related parties are recorded in accordance with PSAK 338 - Business Combinations of Entities Under Common Control, there is no impact on KSPT's equity of the transaction.

On December 27, 2017, the authorized capital and paid up capital of KSPD increased from 4.800 shares to 140.000 shares and from 1.200 shares to 37.000 shares, so that KSPT ownership in KSPD became 99,997%.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

PT Kota Satu Persada (KSPD) (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Mei 2019, modal disetor KSPD ditingkatkan dari semula 37.000 lembar saham menjadi 48.000 lembar saham. KSPD melakukan pengkonversian seluruh utang sebesar Rp11.000.000.000 menjadi penyertaan modal sebanyak 11.000 saham baru, dimana atas saham baru tersebut masing-masing diambil bagian oleh PT Kota Satu Properti Tbk sebanyak 8.000 saham (17%), Nyauw Farida AK sebanyak 2.400 saham (5%), Johan Prasetyo Santoso sebanyak 300 saham (1%), Herowiratno Gunawan sebanyak 300 saham (1%). KSM melakukan penjualan dan pemindahan hak atas 1 saham yang dimilikinya dalam KSPD kepada KSPT, sehingga kepemilikan KSPT pada KSPD menjadi sebesar 77%.

1. GENERAL (Continued)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

PT Kota Satu Persada (KSPD) (Continued)

On May 31, 2019, the paid-up capital of KSPD was increased from 37,000 shares to 48,000 shares. KSPD converted all loans amounted to Rp11,000,000,000 into equity shares participation of 11,000 new shares, each of which was taken up by PT Kota Satu Properti Tbk each with 8,000 shares (17%), Nyauw Farida AK with 2,400 shares (5 %), Johan Prasetyo Santoso with 300 shares (1%), Herowiratno Gunawan with 300 shares (1%). KSM sold and transferred the rights to 1 share it owned in KSPD to KSPT, so KSPT ownership in KSPD became 77%.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) serta peraturan terkait yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), khususnya Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION

a. Statement of Compliance

The Group's consolidated financial statements have been prepared based on Financial Accounting Standards in Indonesia ("SAK"), which include Statement on Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Indonesian Institute of Accountants Financial Accounting Standards (DSAK) and regulations related issued by Financial Service Authorization ("OJK"), specifically Regulation No. VIII.G.7 concerning "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies".

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan
Laporan Keuangan Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan Amandemen PSAK No.201, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan".

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang disajikan dengan menggunakan dasar seperti yang disebutkan dalam catatan terkait.

Laporan arus kas konsolidasian, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), kecuali dinyatakan lain.

**Perubahan atas Pernyataan Standar
Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan
Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan
("ISAK")**

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK"). Standar akuntansi revisian berikut berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2024 relevan untuk Perusahaan, tetapi tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan:

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

**b. Basis of Measurement and Preparation of
Consolidated Financial Statements**

The consolidated financial statements have been prepared based on Amendments PSAK No.1, "Presentation of Financial Statements on Disclosure Initiatives".

The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis, and the measurement basis used is historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases as described in the relevant notes herein.

The consolidated statements of cash flows present cash receipts and payments classified into operating, investing and financing activities using the direct method.

The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is in Rupiah (Rp), unless otherwise stated.

**Changes to the Statements of Financial
Accounting Standards ("PSAK") and
Interpretations of Statements of Financial
Accounting Standards ("ISAK")**

Changes to the Financial Accounting Standards Statement ("PSAK") and the Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK"). The following revised accounting standards effective from 1 January 2024 are relevant to the Company, but do not have a significant influence on the Company's financial statements:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan
Laporan Keuangan Konsolidasi (Lanjutan)**

1 Januari 2024

- Amendemen PSAK No. 201, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang jangka Panjang dengan kovenan.
- Amendemen PSAK No. 116, "Sewa" tentang liabilitas sewa dalam jual dan sewa balik
- Amendemen PSAK No. 207, "Laporan Arus Kas" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang pengaturan pembiayaan pemasok

Mulai tanggal 1 Januari 2024, referensi terhadap masing-masing PSAK dan ISAK diubah sebagaimana diumumkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI").

- PSAK No. 117, "Kontrak Asuransi"
- Amendemen PSAK No. 117, "Kontrak Asuransi" tentang informasi komparatif dalam penerapan awal PSAK No. 117 dan PSAK No. 109.
- Amendemen PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" tentang kekurangan ketertukaran

**2. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (Continued)**

**b. Basis of Measurement and Preparation of
Consolidated Financial Statement
(Continued)**

January, 1st 2024

- Amendment to PSAK No. 201, "Presentation of Financial Statements" regarding long term with covenants.
- Amendment to PSAK No. 116, "Leases" regarding lease liabilities in sale and leaseback.
- Amendments to PSAK No. 207, "Cash Flow Statement" and PSAK No. 107, "Financial Instruments: Disclosures" regarding supplier financing arrangements

- Effective January 1, 2024, the references to each PSAK and ISAK are amended as announced by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI").

- PSAK No. 117, "Insurance Contracts"
- Amendment to PSAK No. 117, "Insurance Contracts" regarding comparative information in the initial application of PSAK No. 117 and PSAK No. 109.
- Amendment to PSAK No. 221, "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding the lack of exchangeability

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan
Laporan Keuangan Konsolidasi (Lanjutan)**

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, dampak dari penerapan standar, amendemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

c. Dasar Konsolidasi

Apabila entitas mengendalikan investee, maka hal tersebut diklasifikasikan sebagai entitas anak. Entitas mengendalikan investee jika tiga elemen berikut terpenuhi:

- 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.

Pengendalian dapat dikaji kembali ketika fakta dan kondisi mengindikasikan bahwa terdapat kemungkinan adanya perubahan pada elemen pengendalian tersebut.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

**b. Basis of Measurement and Preparation
of Consolidated Financial Statements
(Continued)**

Up to the issuance date of the financial statements, the impact of the implementation of these standards, amendments and interpretations on the financial statements cannot be known or estimated by management.

c. Basis of Consolidation

If an entity controls the investee, it is classified as a subsidiary. An entity controls an investee if the following three elements are met:

- power over investee,
- exposure or rights to variable returns from its involvement with the investee, and
- the ability to use its power over an investee to influence the amount of investor returns.

Control can be reassessed when facts and conditions indicate that there is a possibility of a change in the control element.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

c. Dasar Konsolidasi (Lanjutan)

Pengendalian defacto terjadi pada situasi di mana entitas memiliki kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan atas investee tanpa memiliki hak suara mayoritas. Untuk menentukan apakah pengendalian defacto terjadi, maka entitas mempertimbangkan beberapa fakta dan keadaan berikut ini:

- Ukuran kepemilikan hak suara entitas relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik suara lain
- Hak suara potensial substantif yang dimiliki oleh entitas dan para pihak lain
- Pengaturan kontraktual lain
- Pola historis dalam penggunaan hak suara.

Laporan keuangan konsolidasian menyajikan hasil Kelompok Usaha seolah-olah merupakan satu entitas. Transaksi antar entitas dan saldo antara entitas kelompok usaha oleh karena itu dieliminasi secara penuh.

d. Kepentingan Non Pengendali

Kepentingan Non Pengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Induk, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas.

Pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

c. Basic of Consolidation (Continued)

Defacto control occurs in situations where the entity has the practical ability to direct the relevant activities of the investee without having majority voting rights. To determine whether defacto control occurs, the entity considers the following facts and conditions:

- *Size of ownership of the voting rights of an entity relative to the size and distribution of ownership of other voting owners*
- *Potential substantive voting rights owned by the entity and other parties*
- *Other contractual arrangements*
- *Historical patterns in the use of voting rights.*

The consolidated financial statements present the results of the Group as if they were one entity. Transactions between entities and balances between business group entities are therefore eliminated in full.

d. Non Controlling Interest

Non-controlling Interest ("NCI") reflects the share of profit or loss and net assets of a Subsidiary that cannot be directly or indirectly attributed to the Parent Entity, which is presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and in equity.

In the consolidated statement of financial position, separate from the portion attributable to the owner of the parent entity.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

e. Kombinasi Bisnis

Akuisisi entitas anak dicatat dengan menggunakan metode pembelian (*purchase method*). Biaya kombinasi bisnis adalah keseluruhan nilai wajar (pada tanggal pertukaran) dari aset yang diperoleh, liabilitas yang terjadi atau yang diasumsikan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan sebagai penggantian atas pengendalian dari perolehan ditambah biaya-biaya lain yang secara langsung dapat diatribusikan pada penggabungan usaha tersebut.

Dalam penerapannya, imbalan untuk akuisisi termasuk setiap aset atau liabilitas yang dihasilkan dari suatu kesepakatan imbalan kontingen diukur terhadap nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar disesuaikan dengan biaya akuisisi ketika memenuhi syarat sebagai penyesuaian pengukuran periode. Semua perubahan selanjutnya dalam nilai wajar dari imbalan kontinjensi diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yang dihitung sesuai dengan standar akuntansi. Perubahan dalam nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak dicatat.

Kelompok Usaha mengakui KNP pada pihak yang diakuisisi baik sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional KNP atas aset neto pihak yang diakuisisi. KNP disajikan di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

e. Business Combination

Acquisitions of subsidiaries are recorded using the purchase method. Business combination costs are the overall fair value (on the exchange date) of assets acquired, liabilities incurred or assumed and equity instruments issued as a replacement of control from acquisition plus other costs directly attributable to the business combination.

In practice, the rewards for acquisitions include any assets or liabilities resulting from a contingent benefit agreement measured at fair value at the date of acquisition. Subsequent changes in fair value are adjusted for acquisition costs when they qualify as period measurement adjustments. All subsequent changes in the fair value of contingent consideration are classified as assets or liabilities calculated according to accounting standards. Changes in the fair value of contingent consideration that are classified as equity are not recorded.

The Business Group recognizes the NCI to the acquired party either at fair value or at the proportional share of NCI on the net assets of the acquired party. NCI is presented as equity in the consolidated statement of financial position, separate from the owner of the parent's equity.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMATION KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

f. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 338. Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Perusahaan yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Perusahaan secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Perusahaan tersebut.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Jumlah tercatat dari unsur-unsur laporan keuangan tersebut merupakan jumlah tercatat dari entitas yang bergabung dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan di ekuitas dalam pos tambahan modal disetor.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

f. Business Combination of Control Entities

Business combinations between entities under control are treated in accordance with SFAS 338. Transactions in business combinations of entities under control, in the form of business transfers conducted in the context of reorganization of entities that are in the same Company, do not constitute a change in ownership in the sense of economic substance, so the transaction does not generate profit or loss for the Company as a whole or for individual entities within the Company.

Because the combined business transactions of entities under control do not cause changes in the economic substance of ownership of the business being exchanged, the transactions are recognized at the carrying amount based on the pooling of interest method.

In applying the pooling of interest method, the elements of the financial statements of a merged entity, for the period in which the business combination of the entity is under common control and for the comparative period of the presentation, are presented in such a manner as if the merger had occurred since the beginning of the period in which the merged entity was under common control. The carrying amount of the elements of the financial statements is the carrying amount of the entity that joins in a business combination of entities under common control. The difference between the consideration transferred and the carrying amount of each business combination transaction of entities under common control is presented in equity in the additional paid-in capital.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

g. Penjabaran Mata Uang Asing

Uang Fungsional dan Pelaporan

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam Kelompok Usaha diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

h. Transaksi Pihak – Pihak Berelasi

Perusahaan menerapkan PSAK No. 224, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan.

Dalam laporan keuangan, istilah pihak-pihak berelasi seperti yang diungkapkan dalam PSAK No. 224, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

i. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, kas di bank, dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak dijadikan sebagai jaminan pinjaman serta tanpa pembatasan penggunaan.

Untuk tujuan laporan arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas dan kas di bank dan deposito berjangka seperti disebutkan di atas, dikurangi *overdraft*, jika ada.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

g. Foreign Currency Translation

Functional Currency and Reporting

The accounts included in the financial statements of each entity in the Group are measured using the currency of the main economic environment in which the entity operates (functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the functional currency of the Group

h. Related Parties Transactions

The Company applies PSAK No. 224, "Related Party Disclosures". This revised PSAK requires disclosure of related party relationships, transactions and balances, including commitments, in the financial statements.

In the financial statements, the term related parties is as disclosed in PSAK No. 224, "Related Party Disclosures".

i. Cash and Cash Equivalent

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks, and time deposits with maturities of 3 (three) months or less at the time of placement and not pledged as collateral for loan and without any restrictions in the usage.

For the purpose of the statement of cash flows, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and time deposits as defined above, net of outstanding *overdraft*, if any.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

i. Kas dan Setara Kas

Deposito berjangka dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan tapi tidak melebihi 1 (satu) tahun, deposito berjangka kurang dari 3 (tiga) bulan namun dijaminkan dan investasi dalam reksadana diklasifikasikan sebagai akun "Aset Keuangan Lancar" pada laporan posisi keuangan.

j. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain

Piutang usaha dan piutang lain-lain disajikan dalam nilai wajar awal, lalu diukur dalam nilai yang diamortisasi setelah dikurangi dengan penyisihan piutang ragu-ragu. Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk berdasarkan evaluasi manajemen terhadap status piutang. Piutang dihapuskan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak akan tertagih.

Pada tanggal 31 Desember 2024, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada piutang yang tidak dapat ditagih.

k. Persediaan

Persediaan terdiri dari persediaan hotel dan real estate. Persediaan (*aset real estate*) terdiri dari tanah dalam proses pengembangan yang meliputi tanah kosong termasuk biaya peroleh atas tanah dan biaya biaya yang melekat dalam pengembangan tanah dan lahan hingga menjadi tanah siap dijual, unit bangunan siap dijual (rumah tinggal dan rumah toko) dan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi tanah siap dijual dan termasuk didalamnya bangunan dalam konstruksi dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, nama yang lebih rendah.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

i. Cash and Cash Equivalent

Time deposits with maturities of more than 3 (three) months but not exceeding 1 (one) year, time deposits with maturities less than 3 (three) months but pledged and investment in mutual fund, are classified in "Other Current Financial Assets" account in the statements of financial position.

j. Trade and Other Receivables

The accounts included in the financial statements of each entity in the Group are measured using the currency of the main economic environment in which the entity operates (*functional currency*). The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the functional currency of the Group

As of December 31, 2024, management believes that there are no receivables that cannot be collecte.

k. Inventories

Inventories consist of inventories from hotel and real estate. Inventories (*real estate assets*) consist of land in the development process includes the cost of acquiring land and development cost until become land ready for sale., ready to sell building units (residential houses and shop houses) and buildings under construction include land ready for sale and include uildings under construction are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

k. Persediaan (Lanjutan)

Biaya perolehan tanah dalam proses pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah dalam proses pengembangan akan dipindahkan ke tanah dan unit bangunan yang siap dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat ; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek termasuk:

- biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;
- kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

k. Inventories (Continued)

Land acquisition costs in the development process include the cost of acquiring land to be developed plus direct and indirect development costs that can be attributed to real estate development assets and borrowing costs. The land in the development process will be transferred to land and building units that are ready for sale when the land is finished developing using extensive method of areage.

Development expense of land, including land that is used as road and infrastructure or other areas that are not sold, are allocated based on the sallable area.

- pre acquisition land cost;
- land acquisition cost;
- direct cost;
- cost that can be attributable to the real estate development activity; and
- loan

Loan expenses which can be directly attributed to the capitalized development activities with project development. Capitalization is stopped at the time of the development projects suspended/ suspended its implementation or substantially ready for use as the goal.

The expenses are allocated as a load of projects including:

- the expense of the pre-acquisition of land over land which is not successfully retrieved;
- the excess of the expense of the results obtained over the construction of public facilities that are commercialized, sold or otherwise transferred, in connection with the sale of the unit.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

k. Persediaan (Lanjutan)

Perusahaan tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi Kelompok Usaha melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya.

Persediaan lainnya seperti makanan, minuman dan persediaan lain-lain sehubungan dengan kegiatan operasional hotel dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

l. Tanah Untuk Pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

k. Inventories (Continued)

The company continues to accumulate costs to the development project even though the realization of future revenues is lower than the carrying value of the project, due to differences that occur when the Group conducts a periodic allowance. The amount of the allowance will reduce the carrying amount of the project and be charged to current income.

The expense have been capitalized to real estate development projects allocated to each unit of real estate with the specific identification method.

The expense of maintenance and repairs that occurred over the projects already completed and substantially ready for use as goal charged to income statement in other comprehensive income and consolidated at the time of the occurrence.

Load is not related to the real estate project charged to income statement in other comprehensive income at the time of the occurrence.

Other inventories such as food, beverages and other inventories related to hotel operations are stated at the lower of cost or net realizable value.

l. Land for Development

Land bank is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Net realizable value is the estimated selling price in ordinary business activities less estimated costs of completion and estimated costs of sale.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

l. Tanah Untuk Pengembangan (Lanjutan)

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah dan dipindahkan ke tanah dalam proses pengembangan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

m. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus dan dibebankan pada operasi selama masa manfaatnya.

n. Aset Tetap

Tanah disajikan dengan harga perolehan dan tidak disusutkan.

Aset tetap selain tanah diakui sebesar harga perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan.

Penyusutan aset tetap selain tanah dihitung sejak bulan aset yang bersangkutan siap digunakan, dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan taksiran masa manfaat sebagai berikut:

Aset	Tahun/ Year	%	Fixed Assets
Bangunan	20	50%	Building
Kendaraan	8	12,5%	Vehicles
Perabot dan Perlengkapan	4	25%	Furniture and Fixture
Peralatan Kantor	4	25%	Office Equipment

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

l. Bank for Development Loan (Continued)

The expense of the acquisition of land for development includes expense acquisition and pre-acquisition of land and moved to the ground in the process of development at the time of ripening of land will begin.

m. Prepaid Expense

Prepaid expenses are amortized and charged to operations over the periods benefited using the straight- line method.

n. Fixed Assets

Land is presented at acquisition cost and not depreciated

Fixed assets other than land are stated at acquisition cost, less accumulated depreciation.

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. Fixed assets are depreciated using the straightline method with estimated useful lives as follow:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

o. Properti Investasi

Properti investasi dicatat dan disajikan berdasarkan PSAK No. 240 (Penyesuaian 2024). Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan tercatat termasuk biaya penggantian dari bagian properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat ekonomis properti investasi sebagai berikut:

Properti Investasi	Tahun Year
<i>Bangunan</i>	20

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.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

o. Property Investment

Investment properties are recorded and presented based on SFAS No. 240 (adjustment of 2024). Investment properties are stated in the amount of the expense of acquisition including transaction expenses reduced by accumulated depreciation and decrease in value, if any, except for land which is not depreciated. The expense of the acquisition was recorded including the expense of replacing part of the property investment, if the recognition criteria are met, and do not include the expense of daily use of property investment.

Depreciation computed using the straight line method during the age of economical benefits investment properties as follows:

%	Property Investment
50%	<i>Building</i>

Transfer to investment properties is carried out if, and only if, there is a change of use indicated by the end of the use by the owner, the commencement of the lease operation to another party or completion of construction or development. Transfer from investment property carried out if, and only if, there is a change of use indicated by the commencement of use by the owner or the commencement of the development for sale.

Investment property is derecognized at the time of disposal or when the investment property is not permanently used again and does not have any future economic benefits that can be expected at the time of disposal.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. IINFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

o. Properti Investasi (Lanjutan)

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi dikreditkan atau dibebankan pada operasi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Perusahaan menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan Perusahaan menjadi properti investasi, Perusahaan mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan rumah tinggal, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavling diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut

Jika ada salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari pembeli diakui sebagai uang muka yang diterima dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

o. Property Investment (Continued)

Profit or loss arising from termination or disposal of investments property are credited or charged to operations in the year the said termination or disposal occurs.

For transfers from investment properties to properties used by companies, the Company uses the cost method on the date of change in use. If the property used by the Company becomes an investment property, the Company records the property in accordance with the fixed asset policy up to the date of the last change in use.

p. Recognition Revenues and Expenses

Revenue from sale of the Residential house, shop house and other similar buildings with ground kavling recognized with full accrual method when all the following criteria are met as follows:

- *the sales process has been completed;*
- *the selling price will be collectible;*
- *the receivable from seller will not Bill are subordinated in the future against other loans which will be obtained by the buyer; and*
- *the seller has to divert risks and benefits of ownership of the buildings to the buyer through a transaction that in substance is the sale and the seller is no longer obliged or involved significantly with the building unit.*

If any of the above criteria are not met, then the payment of the money received from the buyer is recognized as a down payment is received and recorded by the method of deposit until the whole of these criteria are met.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(Lanjutan)**

Uang sewa diterima dimuka dicatat sebagai "Pendapatan Diterima Dimuka". Pendapatan ditangguhkan tersebut diakui sebagai pendapatan selama jangka waktu sewa.

q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

Berdasarkan PSAK No. 236 (Revisi 2024), pada tanggal pelaporan, Kelompok Usaha menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Kelompok Usaha mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara harga jual neto atau nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2024, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset non keuangan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

**p. Recognition Revenues and Expenses
(Continued)**

Advance rent receiveds are recorded as "Advance Received from customer". The deferred revenue is recognized as income over the period of the lease.

q. Impairment of Non Financial Assets

Based on SFAS No. 236 (2024 Revision), at the reporting date, the Group reviews the carrying value of non- financial assets to determine whether there are indications that the assets have been impaired. If there are indications, the value that can be recovered from the asset is estimated to determine the level of impairment loss (if any). If it is not possible to estimate the value that can be recovered from an individual asset, the Group estimates the value that can be recovered from the cash generating unit for the asset.

Estimated amount that can be recovered is the highest value between net selling price or use value. If the amount that can be recovered from non-financial assets (cash generating units) is less than the carrying value, the carrying value of the assets (cash generating units) is reduced to the amount that can be recovered and the impairment loss is recognized directly in profit or loss.

As of December 31, 2024 management believes that there was no impairment in the value of non-financial assets.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

r. Sewa

Grup menilai pada saat inisiasi kontrak apabila kontrak tersebut adalah, atau mengandung, sewa. Yaitu, bila kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Grup sebagai penyewa

Grup menerapkan pendekatan pengakuan dan pengukuran tunggal untuk semua sewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek dan sewa yang aset dasarnya bernilai-rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang mewakili hak untuk menggunakan aset pendasar.

Aset hak guna

Grup mengakui aset hak-guna pada tanggal permulaan sewa (yaitu tanggal aset pendasar tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, serta disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung awal yang terjadi, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Jika kepemilikan aset pendasar sewa beralih ke Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka penyusutan aset hak-guna dihitung menggunakan estimasi masa manfaat aset. Aset hak-guna juga dievaluasi untuk penurunan nilai.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

r. Lessee

The Group assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

The Group as leases

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right-of-use assets representing the right to use the underlying assets.

Right of use assets

The Group recognizes right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the lease term.

If ownership of the leased asset transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset. The right-of-use assets are also assessed for impairment.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

r. Sewa (Lanjutan)

Liabilitas sewa

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa.

Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang secara wajar pasti dilaksanakan oleh Grup dan pembayaran penalti untuk mengakhiri sewa, jika masa sewa merefleksikan adanya opsi dapat mengakhiri sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban pada periode terjadinya peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran tersebut.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan Suku Bunga Pinjaman Inkremental ("SBPI") pada tanggal permulaan sewa karena suku bunga implisit dalam sewa tidak dapat langsung ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah kewajiban sewa ditingkatkan untuk mencerminkan akresi bunga (atas efek diskonto) dan dikurangi untuk pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika terdapat modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa, atau perubahan penilaian atas opsi untuk membeli aset pendasar.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

r. Leases (Continued)

Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term.

The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its Incremental Borrowing Rate ("IBR") at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

s. Imbalan Kerja

Perusahaan membukukan imbalan pasca kerja sesuai dengan Undang-Undang ketenagakerjaan dan peraturan pelaksanaan terkait.

Liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan adalah nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tanggal laporan posisi keuangan sesuai dengan peraturan pelaksanaan terkait dikurangi dengan nilai wajar aset program pensiun, jika ada.

Keuntungan atau kerugian aktuarial diakui dalam pendapatan komprehensif lainnya dan penyesuaian atas biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi.

Liabilitas imbalan pasti dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini liabilitas imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas keluar masa depan dengan menggunakan tingkat bunga Obligasi Pemerintah. Biaya jasa kini diakui sebagai beban periode berjalan dalam laba rugi.

t. Kapitalisa Biaya Pinjaman

Berdasarkan PSAK No. 223, biaya pinjaman dikapitalisasi ketika dapat diatribusikan langsung terhadap akuisisi, kontribusi atau produksi suatu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan sesuai dengan intensinya atau dijual dapat dikapitalisasi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

s. Employee Benefits

The Company records post-employment benefits in accordance with the Employment Law and related implementing regulations.

The liability recognized in the statement of financial position is the present value of the defined benefit obligation at the statement of financial position date in accordance with the relevant implementing regulations less the fair value of pension plan assets, if any.

Actuarial gains or losses are recognized in other comprehensive income and adjustments for past service costs are recognized in profit or loss.

The defined benefit obligation is calculated by an independent actuary using the Projected Unit Credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using the Government Bond interest rate. Current service costs are recognized as an expense in the current period in profit or loss.

t. Capitalization Borrowing Costs

Based on SFAS No. 223, borrowing costs are capitalized when they can be directly attributed to the acquisition, contribution or production of an asset that requires a considerable amount of time to be ready for use in accordance with its intentions or for sale to be capitalized.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

t. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dimulai dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan. Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman dapat meliputi beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya pinjaman.

u. Provisi

Provisi diakui ketika Kelompok Usaha memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Kelompok Usaha diharuskan menyelesaikan liabilitas dan estimasi andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

t. Borrowing Costs (Continued)

Capitalization of borrowing costs begins when the activity required to prepare the qualifying assets so that they can be used in accordance with their intended purpose and expenses for qualifying assets and borrowing costs have been incurred.

Capitalization of borrowing costs is terminated upon the completion of substantially all activities required to prepare qualifying assets so that they can be used according to their intended purpose.

Capitalization of borrowing costs is temporarily suspended if development activities are disrupted for an ongoing period. Interest expense is also capitalized into the acquisition costs of property specifically obtained for development, but only for activities required to prepare the property in progress.

Other borrowing costs are recognized as an expense in the period in which they are incurred. Borrowing costs can include interest expenses, financial charges in finance leases and foreign exchange differences arising from foreign currency loans as long as the difference is treated as an adjustment to borrowing costs.

u. Provisions

Provisions are recognized when the Business Group has current obligations (both legal and constructive) as a result of past events, it is likely that the Group will be required to settle the liability and a reliable estimate of the amount of the liability can be made.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

u. Provisi (Lanjutan)

Jumlah yang diakui sebagai provisi merupakan estimasi terbaik dari pertimbangan yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi liabilitasnya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan liabilitas kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan liabilitas kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

v. Perpajakan

Pajak Final

Perusahaan telah menerapkan PSAK No. 212, "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 untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Dengan menerapkan PSAK revisi tersebut, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah dan rumah toko sebagai pos tersendiri.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

u. Provisions (Continued)

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the current liability at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties that cover the liability. If a provision is measured using the estimated cash flows to settle the present liability, the carrying value is the present value of the cash flows.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the most current best estimate. If the outflow of resources to settle a liability is most likely not to occur, the provision is canceled.

v. Taxation

Final Income Tax

The Company has applied SFAS No. 212, "income tax". Final Taxes Tax regulations in Indonesia regulate certain types of income subject to final tax. The final tax imposed on the gross value of the transaction is still charged even though the transaction is a loss for the transaction. Final income tax is calculated on the total amount of the bill for the value of the contract collected during the year. Therefore, no deferred tax assets / liabilities are recognized.

By applying the revised SFAS, the Company decided to present the final tax expenses in connection with the sale of a house and shop house as a separate post.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

v. Perpajakan (Lanjutan)

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasi dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

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.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 71 Tahun 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 PP No. 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.

Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika berkaitan dengan item yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas. Dalam kasus ini, pajak diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung dalam ekuitas.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

v. Taxation (Continued)

The difference between the carrying value of a revalued asset and the basis for imposing a tax is a temporary difference that results in a liability or deferred tax asset, except for certain assets such as land which are subject to final tax imposed on the gross value of the transaction.

According to Act No. 12 year 1994, the value of the transfer is of the highest value among the values based on the deed of transfer of rights and Value Object to tax land and/or buildings is concerned.

Based on Government Regulation (PP) No. 71 year of 2008 dated November 4, 2008, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings for real estate developers is subject to a final tax of 5% of the sale or transfer value, which has been replaced by PP No. 34/2016 on August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of rights to land and or buildings is subject to final tax of 2.5% of the value of sale or transfer.

Income Tax

Tax expense consists of current tax and deferred tax. Taxes are recognized in the income statement, unless they relate to items that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, tax is recognized in other comprehensive income or directly in equity.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

v. Perpajakan (Lanjutan)

Pajak Kini

Beban pajak penghasilan kini dihitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum dibayar pada akhir periode tanggal pelaporan.

Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada periode fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berbeda dari dasar perpajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena:

- Pengakuan awal *goodwill*,
- Pengakuan awal aset atau liabilitas pada saat transaksi yang bukan merupakan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi terjadi tidak mempengaruhi akuntansi atau laba kena pajak, dan
- Investasi pada entitas anak dan pengendalian bersama entitas di mana Kelompok Usaha mampu mengendalikan waktu pembalikan perbedaan dan kemungkinan besar bahwa perbedaan tersebut tidak akan dibalik pada masa yang akan datang.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

v. Taxation (Continued)

Current Tax

Current income tax expense is calculated on the basis of the applicable tax law at the reporting date. Current income tax assets or liabilities consist of liabilities to or claims from the tax authority relating to the current or previous reporting period, which have not been paid at the end of the reporting date period.

Income tax is calculated based on tax rates and tax laws in effect in the relevant fiscal period, based on taxable income for the period. All changes to tax assets or liabilities are now recognized as a component of income tax expense in the income statement.

Deferred tax

Deferred tax assets and liabilities are recognized when the carrying amount of the asset or liability in the consolidated statement of financial position is different from the tax base, except if the difference is due to:

- Early recognition of *goodwill*,
- Initial recognition of assets or liabilities at the time of the transaction which is not a business combination and when the transaction occurs does not affect accounting or taxable profit, and
- Investments in subsidiaries and jointly controlled entities in which the Group is able to control the time of reversal of the differences and it is probable that the differences will not be reversed in the future.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

v. Perpajakan (Lanjutan)

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat di mana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

Jumlah aset atau liabilitas ditentukan dengan menggunakan tarif pajak pada saat tanggal pelaporan dan diharapkan akan digunakan ketika liabilitas pajak tangguhan/(aset) telah diselesaikan/(dipulihkan).

Jumlah aset atau liabilitas ditentukan dengan menggunakan tarif pajak pada saat tanggal pelaporan dan diharapkan akan digunakan ketika liabilitas pajak tangguhan/(aset) telah diselesaikan/(dipulihkan).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan di saling hapus ketika Kelompok Usaha memiliki hak hukum untuk saling hapus aset dan liabilitas pajak kini yang berhubungan dengan pungutan oleh otoritas pajak yang sama atas:

- Kelompok Usaha yang dikenakan pajak adalah sama, atau
- Kelompok entitas yang berbeda yang bertujuan untuk menyelesaikan aset pajak kini secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas, pada periode masa depan dimana jumlah aset atau liabilitas pajak tangguhan signifikan diharapkan untuk di selesaikan atau di pulihkan.

Pada tanggal 21 November 2024 PT Kota Satu Persada memperoleh Berita Acara Pembahasan Akhir Hasil Pemeriksaan (BAPAHF) tahun 2029 dengan jenis Pajak Penghasilan 21 dan Pajak penghasilan 23

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

v. Taxation (Continued)

Recognition of deferred tax assets is limited when there is a high likelihood that taxable profits will be available against differences that can be used.

The amount of the asset or liability is determined using the tax rate at the reporting date and is expected to be used when the deferred tax liability/(asset) has been settled/(recovered).

The amount of the asset or liability is determined using the tax rate at the reporting date and is expected to be used when the deferred tax liability/(asset) has been settled/(recovered)

Deferred tax assets and liabilities are offset when the Group has the legal right to write off current tax assets and liabilities related to levies by the same tax authority for:

- Business groups that are taxed are the same, or
- Different groups of entities that aim to settle current tax assets on a net basis, or to realize assets and settle liabilities, in future periods where a significant amount of deferred tax assets or liabilities are expected to be resolved or recovered.

On November 21, 2024, PT Kota Satu Persada obtained the Minutes of the Final Discussion of the Audit Results (BAPAHF) for 2029 with the type of Income Tax 21 and Income Tax 23.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
Aset**

Aset Keuangan

Pengakuan Awal

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan tersedia untuk dijual, atau mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan mereka pada pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi ulang penunjukan ini pada setiap akhir tahun keuangan.

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, dalam hal investasi tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar (pembelian secara teratur) diakui pada tanggal transaksi, yaitu tanggal saat Kelompok Usaha berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, dan aset keuangan tersedia untuk dijual.

Nilai wajar melalui laba atau rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah aset keuangan yang diperdagangkan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

w. Financial Assets and Liabilities

Financial Assets

Initial recognition

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, investments held to maturity or financial assets available for sale, or where appropriate. The Group determines the classification of their financial assets at initial recognition and, if allowed and accordingly, re-evaluates these appointments at the end of each financial year.

Financial assets are initially recognized at fair value, in the case that investments are not measured at fair value through profit or loss, the fair value is added to the transaction costs that are directly attributable.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time determined by regulations or conventions in the market (regular purchases) are recognized on the transaction date, i.e. the date on which the Group is committed to buy or selling assets.

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments, and available-for-sale financial assets.

Fair value through profit or loss

Financial assets at fair value through profit or loss are financial assets classified as held for trading.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
Aset (Lanjutan)**

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diperdagangkan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan ambil untung dalam jangka pendek.

Perusahaan memiliki investasi dalam saham lainnya yang diukur dengan menggunakan nilai wajar, dimana kepemilikan sahamnya kurang dari 20%.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak memiliki kuotasi di pasar aktif, dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pinjaman yang diberikan dan piutang meliputi kas dan setara kas, rekening yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lainnya.

Tersedia untuk dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif. Obligasi dan saham milik Perusahaan yang tercatat di bursa dan diperdagangkan pada pasar aktif diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual dan dinyatakan pada nilai wajar.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

**w. Financial Assets and Liabilities
(Continued)**

A financial asset is classified as held for trading if it is acquired principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.

The Company has investments in other shares that are measured using fair value, where the ownership of shares is less than 20%.

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market and are carried at amortized cost using the effective interest method.

Loans and receivables consist of cash and cash equivalents, restricted accounts, trade receivables and other receivables.

Available-for-sale

Available-for-sale financial assets are non-derivative financial assets. Listed shares and bonds held by the Company that are traded in an active market are classified as Available-for-sale and are stated at fair value.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
Aset (Lanjutan)**

Penghentian pengakuan aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan bila hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir; atau Kelompok Usaha mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan.

Apabila Kelompok Usaha mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan dan tidak mentransfer maupun memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut dan juga tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka suatu aset keuangan baru diakui oleh Kelompok Usaha sebesar keterlibatannya yang berkelanjutan atas aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah antara nilai tercatat aset yang ditransfer dan nilai maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali oleh Kelompok Usaha.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk aset baru yang diperoleh dikurangi dengan kewajiban baru yang ditanggung, dan (ii) keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas, harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

**w. Financial Assets and Liabilities
(Continued)**

Derecognition of financial assets

A financial asset is derecognized when the contractual rights to receive cash flows from the financial asset have expired; or the Group has transferred its contractual rights to receive cash flows from the financial asset or has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement.

If the Group transfers the right to receive cash flows from a financial asset or enters into a transfer agreement and does not transfer or have substantially all the risks and benefits of the financial asset and also does not transfer control over the financial asset, a new financial asset is recognized by The Group amounted to its continuing involvement in the financial assets.

Continuous involvement in the form of providing guarantees for transferred assets is measured at the lowest amount between the carrying amount of the asset transferred and the maximum value of the payment received that may be paid by the Business Group.

At the time of derecognition of the financial assets as a whole, the difference between the carrying amount and the amount of (i) payments received, including new assets obtained less new liabilities borne, and (ii) cumulative gains or losses that have been directly recognized in equity, must be recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
Aset (Lanjutan)**

Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan sebagian (sebagai contoh ketika Kelompok Usaha memegang opsi untuk membeli kembali bagian dari aset yang ditransfer) Kelompok Usaha mengalokasikan nilai tercatat sebelumnya dari aset keuangan antara bagian berkelanjutan yang diakui dalam keterlibatan berkelanjutan, dan bagian yang tidak lagi diakui dengan menggunakan nilai wajar relatif dari bagian tersebut pada tanggal transfer.

Selisih antara nilai tercatat yang dialokasikan dengan bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari penerimaan dari bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan dan telah diakui pada penghasilan komprehensif lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya dialokasikan antara bagian yang berkelanjutan diakui dan bagian yang tidak lagi diakui dengan dasar nilai wajar relatif pada bagian-bagian tersebut.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset dan dapat diestimasi secara andal.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

**w. Financial Assets and Liabilities
(Continued)**

At the time of derecognition of part of the financial asset (for example when the Group holds the option to repurchase part of the transferred asset) the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part that is recognized in continuing involvement, and the part that is no longer recognized using the relative fair value of said portion at the date of transfer.

The difference between the carrying amount allocated and the portion that is no longer recognized and the amount of revenue from the portion that is no longer recognized and any cumulative gains or losses allocated and has been recognized in other comprehensive income is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Accumulated gains or losses that have been recognized in other comprehensive income are allocated between the portion that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

Impairment of financial assets

The Company assesses at each reporting date whether there is any objective evidence that a financial asset or a Company of financial assets is impaired. A financial asset or a Company of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is an objective evidence of impairment as a result of one or more events that has occurred after the initial recognition of the asset and can be reliably estimated.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
Aset (Lanjutan)**

Liabilitas Keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dimana, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, sudah termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Kelompok Usaha telah menentukan bahwa utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang sewa pembiayaan, uang muka penjualan, dan utang akrual dikategorikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi adalah liabilitas keuangan yang diperdagangkan dan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan pengambilan keuntungan dalam jangka pendek.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

**w. Financial Assets and Liabilities
(Continued)**

Financial Liabilities

Initial recognition

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss and financial liabilities measured at amortized cost, or as derivatives that are designated as hedging instruments in effective hedges, whichever is appropriate. The Group determines the classification of financial liabilities at initial recognition.

Financial liabilities are initially recognized at fair value which, in the case of financial liabilities measured at amortized cost, includes transaction costs that are directly attributable.

The Group has determined that trade payables to third parties, other payables, bank loans and other financial institutions, finance lease loan, advances for sale and accruals liability are categorized as financial liabilities measured at amortized cost.

Financial liabilities at fair value through profit or loss

Financial liabilities at fair value through profit or loss are financial liabilities classified as held for trading and if it is acquired principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
Aset (Lanjutan)**

**Liabilitas keuangan yang diukur dengan
biaya perolehan diamortisasi**

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, obligasi dan wesel bayar, bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan yang diamortisasi dari aset keuangan dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi arus kas di masa datang (termasuk semua biaya yang diterima yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan seluruh premium atau diskonto lainnya) selama perkiraan umur dari aset keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat neto dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

**w. Financial Assets and Liabilities
(Continued)**

**Financial liabilities measured at
amortized cost**

Financial liabilities, which include trade and other payables, bonds and notes payable, bank and other borrowings, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Derecognition of financial liabilities

The Company derecognizes financial liabilities when, and only when, the Company's obligations are discharged, cancelled or they expire. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

Effective Interest Rate Method

The effective interest method is a method used to calculate the amortized cost of a financial asset and allocate interest income for the relevant period. The effective interest rate is the interest rate that precisely discounts estimated future cash flows (including all costs received that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts) over the estimated life of the financial assets, or if more precisely, a shorter period is used to obtain the net carrying value of financial assets at initial recognition.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
Aset (Lanjutan)**

Hirarki Nilai Wajar

Kelompok Usaha menilai instrumen keuangan seperti derivatif, pada nilai wajar setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian. Nilai wajar atas instrumen keuangan diukur pada biaya diamortisasi diungkapkan di catatan terkait.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi.

Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut. Kelompok Usaha harus memiliki akses ke pasar utama. Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang tepat sesuai keadaan dan dimana tersedia kecukupan data untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalisir penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Semua aset dan liabilitas dimana nilai wajar diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dapat dikategorikan pada level hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

**w. Financial Assets and Liabilities
(Continued)**

Fair Value Hierarchy

The Group assesses financial instruments, such as derivatives, at fair value at each statement date of the consolidated financial position. The fair value of financial instruments measured at amortized cost is disclosed in the relevant notes.

Fair value is the price that will be received to sell an asset or the price to be paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement assumes that transactions to sell assets or transfer liabilities occur.

If there is no primary market, in the most profitable market for the asset or liability. Business groups Should have access to key markets. The fair value of an asset or liability is measured using assumptions that market participants will use when determining the price of the asset or liability, assuming that market participants act in their best economic interests.

The Business Group uses appraisal techniques that are appropriate to the circumstances and where there is sufficient data available to measure fair value, maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of non-observable inputs.

All assets and liabilities where fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements can be categorized at the level of the fair value hierarchy, based on the lowest significant level of input on the measurement of overall fair value:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
Aset (Lanjutan)**

Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.

Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian secara berulang, Kelompok Usaha menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir periode pelaporan.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Kelompok Usaha telah menentukan kelas aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik, dan risiko aset atau liabilitas, dan level hirarki nilai wajar seperti dijelaskan di atas.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

**w. Financial Assets and Liabilities
(Continued)**

Level 1 : Fair value is measured based on quoted (unadjusted) prices in active markets for similar assets or liabilities.

Level 2 : Fair value is measured based on valuation techniques where all inputs which have a significant effect on fair value can be observed either directly or indirectly.

Level 3 : Fair value is measured based on valuation techniques in which all inputs that have a significant effect on fair value are not based on observable market data.

For assets and liabilities recognized on a recurring consolidated financial statement, the Group determines whether transfers occur between Levels in the hierarchy by evaluating categories (based on the lowest significant input level in measuring fair value) at the end of each reporting period.

For the purpose of disclosing fair value, the Group has determined the class of assets and liabilities based on the nature, characteristics and risks of the asset or liability, and the level of the fair value hierarchy as described above.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
Aset (Lanjutan)**

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara bersih, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

**Biaya Perolehan Diamortisasi dari
Instrumen Keuangan**

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penyisihan penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskon pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

x. Laba per Saham Dasar

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk untuk periode berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada periode 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 biaya yang dilutif.

**2. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (Continued)**

**w. Financial Assets and Liabilities
(Continued)**

Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statements of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

Amortized Cost of Financial Instruments

Amortized cost is measured using the effective interest method less allowance for impairment and payment or principal reduction. This calculation includes all premiums or discounts at the time of acquisition and includes transaction costs and commissions that are an integral part of the effective interest rate.

x. Earnings per Shares

Basic earnings per share are calculated by dividing profit or loss attributable to owners of the parent for the current period by the weighted average number of shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential shares.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (Continued)**

y. Segmen Operasi

y. Operating Segments

Identifikasi segmen operasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Kelompok Usaha yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Kelompok Usaha.

The identification of operating segments is based on internal reports of Group components that are periodically reported to operational decision makers in the context of allocating resources to segments and evaluating the performance of the Group.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

An operating segment is a component of an entity:

- 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. hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

- a. Who is involved in business activities to earn income and incur expenses (including revenues and expenses related to transactions with other components of the same entity);*

- b. the results of operations are regularly reviewed by operational decision makers to make decisions about the resources allocated to the segment and assess its performance; and*

- c. available financial information that can be separated.*

Informasi yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerjanya lebih difokuskan pada kategori properti dan jasa perhotelan.

Information reported to operational decision makers for the purpose of resource allocation and performance appraisal is more focused on the property and hospitality services category.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontijensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, yang terpisah dari estimasi dan asumsi, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

Pengklasifikasian aset keuangan dan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menetapkan pengklasifikasian aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK 239 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti yang diungkapkan pada Catatan 2w.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

The preparation of the financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

Judgements

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following considerations, separate from estimates and assumptions, which have the most significant effect on the amounts recorded in the consolidated financial statements:

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities with consideration if the definitions specified in SFAS 239 are fulfilled. Accordingly, financial assets and financial liabilities are recognized in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2w.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Penilaian property

Nilai wajar tanah yang diungkapkan sebagai bagian dari akun "Properti investasi" dan "Aset tetap" ditentukan oleh penilai real estat independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar dan pendapatan. Pada kasus

tertentu, nilai wajar aset ditentukan berdasarkan transaksi real estat terkini yang memiliki karakteristik dan lokasi aset Kelompok Usaha yang sejenis.

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi, tidak terdapat pertimbangan signifikan yang memiliki dampak material pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS
(Continued)**

Property valuation

The fair values of land that are disclosed as part of the "Investment property" and "Property and equipment" accounts are determined by independent real estate appraisers using recognized valuation techniques. The valuation technique is a cost approach and a market and revenue approach. In certain cases, the fair

value of assets is determined based on recent real estate transactions that have the characteristics and location of similar Group assets.

In the process of applying the accounting policies, management has not made any critical judgement that has material impact on the amounts recognized in the financial statements.

The following judgments are made by management in the process of applying the Company accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the financial statements:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Perusahaan beroperasi. Manajemen mempertimbangkan mata uang yang paling mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan serta mempertimbangkan indikator lainnya dalam menentukan mata uang yang paling tepat menggambarkan pengaruh ekonomi dari transaksi, kejadian dan kondisi yang mendasari.

Estimasi dan asumsi

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

Penentuan nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan

Ketika nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian tidak dapat diambil dari pasar yang aktif, maka nilai wajarnya ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian termasuk model discounted cash flow. Masukan untuk model tersebut dapat diambil dari pasar yang dapat diobservasi, tetapi apabila hal ini tidak dimungkinkan, sebuah tingkat pertimbangan disyaratkan dalam menetapkan nilai wajar.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS
(Continued)**

Determination of functional currency

The functional currency is the currency of the primary economic environment in which the Company operates. The management considered the currency that mainly influences the revenue and cost of rendering services and other indicators in determining the currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events, and conditions.

Estimates and assumptions

The key assumptions regarding the future and other key sources for estimating uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk that can cause a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities in the next reporting period are set forth as follows:

Determination of the fair value of financial assets and financial liabilities

When the fair value of financial assets and financial liabilities recorded in the consolidated statement of financial position cannot be taken from an active market, the fair value is determined using valuation techniques including the discounted cash flow model. Inputs to the model can be drawn from observable markets, but if this is not possible, a level of consideration is required in determining fair value.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Estimasi dan asumsi (Lanjutan)

Pertimbangan tersebut mencakup penggunaan masukan seperti risiko likuiditas, risiko kredit dan volatilitas. Perubahan dalam asumsi mengenai faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi nilai wajar dari instrumen keuangan yang dilaporkan.

Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan properti investasi

Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan teknologi di masa depan dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Kelompok Usaha secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset.

Namun, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Jumlah dan waktu dari beban yang dicatat untuk setiap tahun akan terpengaruh oleh perubahan atas faktor-faktor dan situasi tersebut.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS
(Continued)**

Estimates and assumptions (Continued)

These considerations include the use of inputs such as liquidity risk, credit risk and volatility. Changes in assumptions regarding these factors can affect the fair value of reported financial instruments.

Estimated useful life of fixed assets and investment properties

The Group estimates the useful lives of fixed assets and investment properties based on the utilization of assets that are expected to be supported by business plans and strategies that also take into account future technological developments and market behavior. The estimation of the useful lives of fixed assets and investment properties is based on a collective review of the Business Group on industry practices, internal technical evaluation and experience for equivalent assets. The estimated useful life is reviewed at least at the end of the reporting year and updated if expectations differ from previous estimates due to physical and commercial uses and damage, technical or commercial obsolescence or other restrictions on the use of assets.

However, it is possible, future results of operations can be materially affected by changes in estimates caused by changes in the factors mentioned above.

The amount and time of expense recorded for each year will be affected by changes in these factors and situations.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Estimasi dan asumsi (Lanjutan)

Pengurangan dalam estimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi Kelompok Usaha akan meningkatkan beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban operasi dan menurunkan aset.

Estimasi beban pensiun dan imbalan kerja lainnya

Beban dari program pensiun manfaat pasti dan nilai kini dari liabilitas pensiun ditentukan dengan menggunakan metode projected-unit-credit. Penilaian aktuaris termasuk membuat variasi asumsi yang terdiri dari, antara lain, tingkat diskonto, tingkat pengembalian dana pensiun yang diharapkan, tingkat kenaikan kompensasi dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Kelompok Usaha diakui langsung seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan periode jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

Kelompok Usaha percaya bahwa asumsi mereka adalah memadai dan tepat, perbedaan signifikan dalam pengalaman aktual Kelompok Usaha atau perubahan signifikan dalam asumsi dapat mempengaruhi secara material beban imbalan kerja dan liabilitas imbalan kerja dan imbalan kerja jangka panjang lainnya. Semua asumsi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan.

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS
(Continued)**

Estimates and assumptions (Continued)

A reduction in the estimated useful life of the Group's fixed assets and investment properties will increase cost of goods sold and direct costs and operating expenses and decrease assets.

Estimated pension costs and other employee benefits

The cost of a defined benefit pension plan and the present value of the pension obligation are determined using the projected-unit-credit method. Actuarial valuation includes making various assumptions which consist of, among other things, discount rates, expected rates of return on pension funds, rates of compensation increases and mortality rates. Actual results that differ from the Group's assumptions are fully recognized through other comprehensive income due to the complexity of the valuation, the basis of the assumptions and the long-term period, the defined benefit liability is very sensitive to changes in assumptions.

The Group believes that their assumptions are adequate and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in assumptions can materially affect the employee benefit expense and employee benefits liabilities and other long-term employee benefits. All assumptions are reviewed at each reporting date.

The key assumptions regarding the future and other key sources for estimating uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk that can cause a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities in the next reporting period are set forth as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Estimasi dan asumsi (Lanjutan)

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Kelompok Usaha tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan. Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi". Kelompok Usaha membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS
(Continued)**

Estimates and assumptions (Continued)

Uncertain tax liabilities

In certain situations, the Group cannot determine the exact amount of their current or future tax liabilities due to the audit process, or negotiations with the taxation authority. Uncertainty arises related to the interpretation of complex tax regulations and the amount and time of future taxable income. In determining the amount that must be recognized in relation to an uncertain tax liability, the Group applies the same consideration that they will use in determining the amount of reserves that must be recognized in accordance with SFAS No. 57, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Group makes an analysis of all tax positions related to income tax to determine if tax liabilities for unrecognized tax benefits must be recognized.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2024	2023	
Kas	27.346.219	39.132.759	Cash
Bank			Bank
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	4.244.908.585	5.523.293.372	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	10.447.455	5.181.637	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	81.243.641	9.104.272	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	93.545.439	290.842.433	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	84.652.213	87.169.481	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.050.029	16.335.502	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Jateng	920.192	1.240.192	PT Bank Jateng
PT Bank Bukopin Tbk	2.583.610	-	PT Bank Jabar Banten Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	-	-	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Jumlah Bank	4.534.351.164	5.933.166.889	Total Bank
Deposito dan Simpanan Lain			Deposit
Rupiah			Rupiah
Simpanan pada Koperasi Sekartama	3.114.343	3.022.167	Deposit in Koperasi Sekartama
Jumlah	4.564.811.725	5.975.321.815	Total

5. PIUTANG USAHA

5. TRADE RECEIVABLES

a. Berdasarkan Jenis Transaksi

a. Based on Transactions

	2024	2023	
Piutang usaha atas penjualan:			Trade receivables from sales of:
Rumah tinggal	2.606.562.723	4.757.970.090	Residential house
Jasa manajemen	441.243.904	356.760.613	Management services
Jasa hotel	40.499.982	499.565.935	Hotel services
Jumlah	3.088.306.610	5.614.296.638	Total
Cadangan kerugian piutang	(25.100.000)	(25.100.000)	Allowances for doubtful account
Jumlah	3.063.206.610	5.589.196.638	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

b. Berdasarkan Umur Piutang

	2024	2023
Belum jatuh tempo	160.036.854	127.332.687
6 - 12 bulan	2.903.169.756	5.461.863.951
Jumlah	3.063.206.610	5.589.196.638

Seluruh piutang usaha milik Kelompok Usaha merupakan saldo piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha bersifat lancar dan dapat tertagih seluruhnya dan, oleh karena itu tidak diperlukan penyisihan untuk kerugian penurunan nilai.

5. TRADE RECEIVABLES (Continued)

b. Based on Aging

Not yet due
6 - 1 months

Total

All trade receivables of the Group represent trade receivables balances to third parties denominated in Rupiah.

Based on the review of the status of the individual receivables at the end of the year, the management believes that all trade receivables are current and fully collectible, thus no allowance for loss of impairment is required.

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	2024	2023
Dana escrow		
PT Bank Central Asia Tbk	676.774.195	2.814.195.244
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	39.219.018	39.140.449
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	241.740.001	361.740.001
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	873.000	873.000
PT Bank Jawa Tengah	704.948	1.004.948
Sub jumlah	959.311.162	3.216.953.642
Piutang karyawan	62.730.232	208.326.997
Jumlah	1.022.041.394	3.425.280.639

Dana escrow merupakan penempatan sementara dari bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") untuk konsumen Perusahaan yang kreditnya sudah disetujui berdasarkan perjanjian KPR sebesar 100% dari nilai pinjaman. Pencairan ke rekening bank Perusahaan menunggu pencapaian kemajuan pekerjaan sebagai berikut:

6. OTHER RECEIVABLES – THIRD PARTIES

Escrow funds
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Jawa Tengah
Sub total
Employee receivables

Total

Escrow fund represents a temporary placement of funds from the housing-loan bank ("KPR") for the Company's consumers whose credit has been approved based on a mortgage loan agreement amounted to 100% of the loan value. Disbursement to the Company's bank account is waiting for approval of the progress achievement as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA
(Lanjutan)**

- 30% pada saat tanah matang/pondasi siap dibangun.
- 30% pada saat kemajuan pekerjaan fisik 50%-60%.
- 30% pada saat Berita Acara Serah Terima (BAST).
- 10% pada saat Akte Jual Beli ditandatangani.

Saldo piutang dana escrow merupakan saldo dana yang belum dicairkan ke Perusahaan sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 sebesar Rp.959.311.162 dan Rp3.216.953.642.

**6. OTHER RECEIVABLES – THIRD PARTIES
(Continued)**

- 30% when matured soil/housing foundation is ready for construction.
- 30% when physical work progress is achieved 50% -60%.
- 30% when minute of hand over (BAST) is signed.
- 10% when the Sale and Purchase Agreement (AJB) is signed.

The escrow fund receivable balance is the fund balance that has not been disbursed to the Company as of 31 December 2022 and 2021 amounted to IDR,953,311,162 and IDR,3,216,953,642 respectively.

7. PERSEDIAAN

7. INVENTORIES

	2024	2023	
Aset real estat	113.583.365.737	117.857.292.911	Real estate assets
Persediaan hotel	354.065.500	434.284.384	Hotel inventories
Jumlah	113.937.431.237	118.291.577.295	Total

Aset real estat merupakan persediaan perusahaan atas proyek The Amaya yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah, terdiri dari:

Real estate assets represent the company's inventory of the Amaya project located in Ungaran, Central Java, as follows:

	2024	2023	
Bangunan dalam konstruksi	99.405.354.053	100.845.289.064	Building ready for sale
Bangunan siap dijual	8.553.486.009	11.501.891.753	Building under construction
Tanah dalam proses pengembangan	5.624.525.675	5.510.112.094	Land under development
Jumlah	113.583.365.737	117.857.292.911	Total

Bangunan siap dijual

Building ready for sale

Bangunan siap dijual merupakan unit yang siap dalam pengertian tanah dan bangunan yang siap untuk dijual dan dihuni.

Buildings ready for sale are units that are ready in the sense of land and buildings that are ready to be sold and occupied.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

7. PERSEDIAAN (Lanjutan)

7. INVENTORIES (Continued)

	2024	2023	
Saldo awal	11.501.891.753	6.023.341.874	Beginning balance
Reklasifikasi dari bangunan siap untuk dijual	1.790.913.602	14.443.351.335	Reclassification of building ready for sale
Pembebanan ke beban pokok			Charged to cost of sales
Rumah tinggal	(4.654.014.548)	(6.600.124.847)	Residential house
Lainnya	(85.304.798)	(2.364.676.609)	Others
Saldo akhir	8.553.486.009	11.501.891.753	Ending balance

Bangunan dalam konstruksi

Building under construction

	2024	2023	
Saldo awal	100.845.289.064	114.059.086.440	Beginning balance
Penambahan			Additional
Pembangunan konstruksi rumah tinggal	3.165.392.172	5.082.528.369	Constructions of residential house
Kapitalisasi biaya pinjaman	(2.700.000.000)	(3.500.000.000)	Capitalization of borrowing cost
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	(114.413.581)	(352.974.410)	Reclassification from land in development
Jumlah Penambahan	350.978.591	1.229.553.959	Total Additional
Pengurangan			Reduction
Reklasifikasi ke bangunan dalam konstruksi	(1.790.913.602)	(14.443.351.335)	Reclassification to building under construction
Jumlah Pengurangan	(1.790.913.602)	(14.443.351.335)	Total Reduction
Saldo akhir	99.405.354.053	100.845.289.064	Ending balance

Tanah dalam proses pengembangan

Land under development

	2024	2023	
Saldo awal	5.510.112.094	5.157.137.684	Beginning balance
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	114.313.581	352.974.410	Reclassification to building ready for sale
Saldo akhir	5.624.425.675	5.510.112.094	Ending balance

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

7. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Hak legal atas tanah persediaan real estat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama perorangan, pihak ketiga, yang telah dikuasai Perusahaan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2043.

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan melakukan penilaian sendiri untuk nilai wajar persediaan, sedangkan pada tanggal 31 Desember 2023 persediaan tidak dinilai oleh KJPP Independen.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, sebagian persediaan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya.

Akun persediaan hotel terdiri dari perlengkapan operasional, makanan dan minuman dan lainnya milik KSPD, entitas anak.

7. INVENTORIES (Continued)

Legal rights to land for real estate inventory in the form of a Certificate of Ownership (SHM) in the name of an individual, a third party, which has been controlled by the Company and a Building Rights Certificate (SHGB) in the name of the Company with a term of 30 years that will mature in 2043.

Management believes that there is no problem in the extension and certification process of land rights because all land has been legally obtained and supported with sufficient proof of ownership.

As of December 31, 2024, the Company conducted its own assessment for the fair value of inventory, while as of December 31, 2023, the inventory was not assessed by the Independent KJPP.

As of December 31, 2024 and 2023, some of the inventories were pledged as guarantee for bank loans and other financial institutions.

The hotel inventory account consists of operational equipment, food and beverages and others owned by KSPD, a subsidiary.

8. ASET LANCAR LAINNYA

8. OTHER CURRENT ASSETS

	2024	2023	
Uang jaminan	450.000	960.000	Deposits
Lain-lain	58.500.000	58.500.000	Others
Jumlah	58.950.000	59.460.000	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

9. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

	2024
Uang muka	
Pembelian	50.023.250
Lain lain	570.000
Subjumlah	50.593.250
Biaya dibayar di muka	
Asuransi	96.786.355
Iklan dan promosi	19.320.256
Lain lain	543.058.375
Subjumlah	659.164.986
Jumlah	709.758.236

9. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

	2023	
		Advances
	7.618.000	Purchase
	-	Others
	7.618.000	Subtotal
		Prepaid expenses
	37.188.146	Insurance
	18.236.448	Advertising and promotion
	566.874.253	Others
	622.298.848	Subtotal
	629.916.848	Total

10. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah yang akan dikembangkan yang dimiliki dan dikuasai Perusahaan berlokasi di Kota Ungaran, Jawa Tengah seluas 11.950 m² (2018: 11.676 m²). Status kepemilikan legal atas tanah untuk pengembangan berupa sertifikat hak milik dan tanah girik yang sedang diurus proses balik namanya.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan melakukan penilaian sendiri untuk nilai wajar persediaan, sedangkan pada tanggal 31 Desember 2023 persediaan tidak dinilai oleh KJPP Independen.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, sebagian tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya.

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke tanah untuk dikembangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

10. LAND BANK FOR DEVELOPMENT

Land for development is the land to be developed that is owned and controlled by the Company located in the city of Ungaran, Central Java covering an area of 11.950 m² (2018: 11.676 m²). The status of legal ownership of land for development is a certificate of ownership and girik land which is being managed by the process of returning its name.

As of December 31, 2024, the Company conducted its own assessment for the fair value of inventory, while as of December 31, 2023, the inventory was not assessed by the Independent KJPP.

On December 31, 2023 dan 2022, most of the land to be developed as a guarantee of the bank loan and other financial institutions.

Management believes that there are no obstacles in the process of certifying land rights because all land is obtained legally and is supported by sufficient evidence of ownership.

There are no borrowing costs capitalized to land to be developed for the years ended December 31, 2024 and 2023.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

11. ASET TETAP

11. FIXED ASSETS

2024							
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposal	Penyesuaian/ Adjustment	Saldo akhir/ Ending balance		
Harga Perolehan:						Acquisition Cost:	
Tanah	22.827.253.741	-	-	-	22.827.253.741	Land	
Bangunan	70.375.638.879	125.133.041	-	-	70.500.771.920	Building	
Kendaraan	1.539.254.258	-	-	(337.500.000)	1.201.754.258	Vehicles	
Perabotan dan perlengkapan	12.045.580.951	492.298.353	-	-	12.537.879.304	Furnitures and fixtures	
Peralatan kantor	1.409.038.440	10.199.000	-	-	1.419.237.440	Equipment	
Aset dalam penyelesaian	40.000.000	-	-	-	40.000.000	Construction in progress	
Jumlah	108.236.766.269	627.630.394	-	(337.500.000)	108.526.896.663	Total	
Akumulasi Penyusutan:						Accumulated depreciation:	
Bangunan	(27.892.650.299)	(3.496.007.510)	-	-	(31.388.657.809)	Building	
Kendaraan	(981.327.668)	(113.300.457)	-	-	(1.094.628.125)	Vehicles	
Perabotan dan perlengkapan	(11.282.874.010)	(452.762.703)	-	-	(11.735.636.713)	Furnitures and fixtures	
Peralatan kantor	(1.142.659.077)	(53.334.666)	-	-	(1.195.993.743)	Equipment	
Jumlah	(41.299.511.054)	(4.115.405.336)	-	-	(45.414.916.390)	Total	
Nilai Buku	66.937.255.215				63.111.980.273	Book Value	

2023							
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance		
Harga Perolehan:						Acquisition Cost:	
Tanah	22.639.098.642	-	-	188.155.099	22.827.253.741	Land	
Bangunan	72.279.280.216	147.971.750	-	(2.051.613.087)	70.375.638.879	Building	
Kendaraan	1.281.530.258	265.000.000	(412.500.000)	405.224.000	1.539.254.258	Vehicles	
Perabotan dan perlengkapan	10.495.770.040	463.520.396	(2.427.250)	1.088.717.765	12.045.580.951	Furnitures and fixtures	
Peralatan kantor	1.625.605.191	65.387.633	(22.472.811)	(259.481.573)	1.409.038.440	Equipment	
Aset dalam penyelesaian	40.000.000	-	-	-	40.000.000	Construction in progress	
Jumlah	108.361.284.347	941.879.779	(437.400.061)	(628.997.796)	108.236.766.269	Total	
Akumulasi Penyusutan:						Accumulated depreciation:	
Bangunan	(24.788.070.275)	(3.679.889.300)	-	575.309.276	(27.892.650.299)	Building	
Kendaraan	(1.323.551.632)	(74.824.328)	412.500.000	4.548.292	(981.327.668)	Vehicles	
Perabotan dan perlengkapan	(10.002.345.067)	(527.612.852)	846.111	(753.762.202)	(11.282.874.010)	Furnitures and fixtures	
Peralatan kantor	(1.150.747.825)	(162.889.614)	4.355.164	166.623.198	(1.142.659.077)	Equipment	
Jumlah	(37.264.714.799)	(4.445.216.094)	417.701.275	(7.281.436)	(41.299.511.054)	Total	
Nilai Buku	71.096.569.548				66.937.255.215	Book Value	

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

11. ASET TETAP (Lanjutan)

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

Aset dalam penyelesaian merupakan pembangunan kolam renang pada 31 Desember 2021.

Aset tetap pada entitas anak, Allstay Hotel Semarang (AHS) dan Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), yang dimiliki oleh KSPD, sudah diasuransikan dalam bentuk property all risk untuk bangunan, peralatan dan perabotan dengan jumlah uang pertanggungan sebesar Rp 53.500.000.000, untuk AHS; Dan property loss untuk bangunan, mesin dan kelistrikan, peralatan, dan interior dan perabot yang mencakup risiko gempa bumi, letusan gunung berapi dan tsunami dengan jumlah uang pertanggungan sebesar Rp 25.652.279.811 untuk AHY. Manajemen meyakini bahwa nilai pertanggungan asuransi mencukupi nilai aset yang diasuransikan.

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada kerugian penurunan nilai yang harus diakui atas aset tetap tersebut.

11. FIXED ASSETS (Continued)

Depreciation expense is fully charged to general and administrative expenses.

The asset in progress is the construction of a swimming pool as of December 31, 2021.

Property and equipment of subsidiaries, Allstay Hotel Semarang (AHS) and Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), which are owned by KSPD, have been insured in the form of property all risk for building, equipment and furniture with sum insured of Rp 53,500,000,000, for AHS; and property loss for building, machinery and electrical, equipment, and interior and furniture covering the risk of earthquake, volcanic eruption and tsunami with sum insured of Rp 25,652,279,811 for AHY. Management believes that the sum insured is sufficient to cover the value of the assets insured.

Based on management's assessment, there is no impairment loss that must be recognized on these fixed assets.

12. PROPERTI INVESTASI

12. PROPERTY INVESTMENT

	2024					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additional</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Harga Perolehan:						Acquisition Cost:
Tanah	2.576.487.488	-	-	-	2.576.487.488	Land
Bangunan	2.889.231.874	-	-	-	2.889.231.874	Building
Jumlah	5.465.719.362	-	-	-	5.465.719.362	Total
Akumulasi Penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	(183.678.767)	(128.824.374)	-	-	(312.503.141)	Building
Jumlah	(183.678.767)	(128.824.374)	-	-	(312.503.141)	Total
Nilai Buku	5.282.040.595				5.153.216.221	Book Value

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

12. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

12. PROPERTY INVESTMENT (Continued)

	2023					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additional</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Harga Perolehan:						Acquisition Cost:
Tanah	2.814.623.697	-	-	(238.136.209)	2.576.487.488	Land
Bangunan	3.111.072.607	-	-	(221.840.733)	2.889.231.874	Building
Jumlah	5.925.696.304	-	-	(459.976.942)	5.465.719.362	Total
Akumulasi Penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	(503.353.208)	(128.824.374)	-	448.498.815	(183.678.767)	Building
Jumlah	(503.353.208)	(128.824.374)	-	448.498.815	(183.678.767)	Total
Nilai Buku	5.422.343.096				5.282.040.595	Book Value

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

Depreciation expenses were entirely charged to general and administrative expenses.

Pada 31 Desember 2024, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi.

As of December 31, 2024, management believes that there was no impairment in value of investment properties.

13. ASET HAK GUNA

13. RIGHT OF USE ASSETS

	2024	2023	
Saldo awal	1.501.908.966	1.783.166.118	Beginning balance
Beban penyusutan tahun berjalan	(307.507.154)	(281.257.152)	Depreciation for current year
Saldo akhir	1.194.401.812	1.501.908.966	Ending balance

14. UTANG USAHA

14. ACCOUNT PAYABLES

	2024	2023	
Utang Usaha Persada	356.719.441	317.125.242	Account Payable Persada
Kontraktor	21.575.045	233.854.694	Contractor
Lain-lain	450.665.330	500.884.587	Others
Jumlah	828.959.815	1.051.864.523	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

15. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK BERELASI

Selama tahun 2024, PT Kota Satu Properti Tbk. telah menerima dana pinjaman dari pemegang saham sebesar Rp 10.500.000.000,- yang digunakan untuk pembayaran pelunasan hutang bank jateng PT Kota Satu Properti sebesar Rp 6.500.000.000,- dan pembayaran cicilan bank Bukopin dan bank BNI PT Kota Satu Persada sebesar Rp 4.000.000.000,-, dan Pada tahun 2024 juga didapati cicilan pengembalian hutang kepada pemegang saham yaitu Rp 2.950.000.000,- atas pinjaman Kota Satu Persada dan Rp 45.000.000,- atas pinjaman Kota Satu Properti, sehingga tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 saldo utang kepada pemegang saham sebesar Rp58.915.708.674 dan Rp51.410.708.669

15. OTHER PAYABLE – RELATED PARTIES

During 2024, PT Kota Satu Properti Tbk. has received loan funds from shareholders amounting to Rp 10,500,000,000,- which was used for the repayment of PT Kota Satu Properti's jateng bank debt of Rp 6,500,000,000,- and the repayment of PT Kota Satu Persada's Bukopin bank and BNI bank installments of Rp 4,000,000,000,-, and in 2024 there are also installments of debt repayment to shareholders, namely Rp 2,950,000,000,- for the Kota Satu Persada loan and Rp 45,000,000,- for the Kota Satu Properti loan, therefore on December 31, 2024 and 2023, the debt balance to shareholders amounted to IDR 58,915,708,674 and IDR 51,410,708,669

16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

	2024	2023
Bank:		
PT Bank Bukopin Tbk	25.718.380.672	27.771.759.860
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21.915.041.037	25.198.041.037
PT Bank Jateng	-	6.503.199.181
PT BPR Rudo	-	1.545.550.000
PT BPR Mandiri Artha Abadi	-	589.862.685
Lembaga keuangan lainnya:		
Koperasi Sekartama	31.423.453.733	31.563.454.068
Jumlah Pokok Pinjaman	79.056.875.442	93.171.866.831
Dikurangi:		
Bagian jangka pendek		
PT Bank Bukopin Tbk	1.955.000.000	1.900.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.435.000.000	3.270.000.000
Jumlah pinjaman jangka pendek	5.390.000.000	5.170.000.000
Bagian Jangka Panjang	73.666.875.442	88.001.866.831

16. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTION LOANS

Banks:

PT Bank Bukopin Tbk

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

PT Bank Jateng

PT BPR Rudo

PT BPR Mandiri Artha Abadi

Other financial institution:

Koperasi Sekartama

Total Principal

Less:

Short term portion

PT Bank Bukopin Tbk

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Total Bank loan short term portion

Long Term Portion

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Pada bulan Oktober 2016, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk investasi refinancing Hotel Allstay Semarang dengan plafon maksimal sebesar Rp40.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,5% (floating) per tahun dengan jangka waktu 120 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2026. Pada bulan Juni 2017, pinjaman ini direstrukturisasi dengan plafon menjadi Rp39.700.000.000, menurunkan bunga menjadi sebesar 12,25% (floating) untuk 9 bulan dengan membayar 8,5% dan menangguhkan 3,75% dibayarkan penuh di bulan ke 10 dan jangka waktu kredit berakhir menjadi November 2026.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah beserta bangunannya berstatus HGB seluas 557 m2 berlokasi di Kota Semarang dan piutang tagihan KSPD senilai Rp50.920.000, jaminan personal atas nama Josafat Kurniawan Hadi dan jaminan perusahaan dari PT Kota Satu Indonesia.

Berdasarkan perjanjian kredit antara KSPD dengan BNI tersebut diatas, KSPD diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Menjaga rasio keuangan tertentu sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1 kali.
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,1 kali.
- *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* minimal 100%

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTIONS LOANS (Continued)**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

In October 2016, KSPD obtained loan for refinancing investment of the Semarang Allstay Hotel with a maximum ceiling amount of Rp40.000.000.000. This loan bears interest at 12,5% (floating) per year with a term of 120 months ending in October 2026. In June 2017, this loan was restructured with a ceiling amount of Rp39.700.000.000, reducing the interest to 12,25 % (floating) for 9 months by paying 8,5% and deferring 3,75% in full in the 10th month and the credit period ends in November 2026.

This loan is secured by a lot of land along with the building status of HGB covering an area of 557 m2 located in the city of Semarang and KSPD receivables amounted to Rp50.920.000, personal guarantees in the name of Josafat Kurniawan Hadi and company guarantees from PT Kota Satu Indonesia.

Based on the credit agreement between KSPD and BNI, KSPD is required to fulfill the following requirements:

Maintain certain financial ratios as follows:

- *Minimum current ratio* 1 time.
- *Maximum Debt to Equity Ratio* is 2.1 times.
- *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* of at least 100%

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
(Lanjutan)**

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Melakukan penggabungan usaha (merger) atau konsolidasi dengan perusahaan lain.
- Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
- Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengubah bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, mengubah Anggaran Dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
- Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang agunan.
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usaha.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin (borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Debitur kepada BNI, kepada pihak lain).
- Membagikan deviden atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga. Melakukan investasi atau pembelian aktiva tetap tidak produktif/non lancar.
- Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTIONS LOANS (Continued)**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (Continued)

Without prior written approval, the Company is not permitted to:

- Entering a business merger (merger) or consolidation with another company.
- Acquisition of assets belonging to third parties.
- Make investments, equity investments or takeover of shares in other companies.
- Changing the form and/or legal status of the Company, amending the Articles of Association (except for increasing capital), transferring company shares between shareholders and other parties.
- Using company funds for purposes outside the business financed with credit facilities from BNI.
- Selling and / or renting out assets or collateral.
- Disband the Company and request for bankruptcy.
- Receiving loans from other parties (including issuing bonds), except if the loans are received in the context of trade transactions that are directly related to the business.
- Binding themselves as guarantor (borg), guaranteeing assets in any form and purpose (whether that has not been and/or has been guaranteed by the debtor to BNI, to other parties).
- Distribute dividends or business profits (profits) in any form. Invest or buy non-productive/non-current fixed assets.
- Mortgaging or with other means insuring the Company's shares to any party.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
(Lanjutan)**

- Mengubah bidang usaha.
- Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
- Mengubah susunan pengurus Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham perusahaan.
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, tetapi tidak terbatas pada:

1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Debitur.

2. Melakukan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Debitur dan mengancam keberlangsungan usaha Debitur.

3. Mengadakan transaksi dengan perseorangan atau suatu pihak, namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar

- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Debitur yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang perusahaan kepada pemegang saham dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi kredit fasilitas BNI.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTIONS LOANS (Continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(BNI) (Continued)**

- *Change the line of business.*
- *Interfacing with affiliated companies, holding companies and/or subsidiaries.*

- *Changed the composition of the Board of Directors, Commissioners and share ownership of the company.*

- *Making agreements and transactions not reasonable, but not limited to:*

1. Enter into or cancel a contract or agreement that has a significant impact on the Debtor with other parties and/or affiliates that can affect the smooth business of the Debtor.

2. Collaborating with a negative influence on the business activities of the Debtor and threatening the business continuity of the Debtor.

3. Enter into transactions with individuals or parties, but not limited to affiliated companies, in ways that are outside reasonable practices and habits and make purchases that are more expensive and make sales cheaper than market prices.

- *Submit or transfer all or part of the rights and/or obligations of the Debtor which arises based on the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.*

- *Allow other parties to use the company for the business activities of other parties.*

- *Paying off all or part of the Company's loans to the shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as BNI facility credit subordinated loans.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
(Lanjutan)**

Melalui surat tanggal 14 Mei 2018, BNI telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* yaitu pembagian dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun kepada para pemegang saham KSPD.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPD untuk bunga pinjaman masih tetap dibayarkan sebesar 2%.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2024, saldo utang KSPD ke BNI masing-masing sebesar Rp25.198.041.037 dan Rp21.915.041.037 Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

- a. Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:
 - Pada bulan April 2016, Perusahaan kembali memperoleh pinjaman kredit uncommitted loan untuk modal kerja Perusahaan sebesar Rp 10.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,54% (floating) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan April 2018.
 - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 063/PL/Lgl.SMG/IV/2018 tanggal 27 April 2018, Perusahaan telah mendapatkan persetujuan untuk merestrukturisasi pinjaman pada Bank Bukopin ke dalam bentuk kredit angsuran dan perpanjangan pinjaman menjadi 60 bulan sejak tanggal restrukturisasi dengan bunga sebesar 11,50% (efektif) per tahun

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTIONS LOANS (Continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(BNI) (Continued)**

Through a letter dated May 14, 2018, BNI has agreed to revoke negative covenants, namely the distribution of dividends or business profits (profits) in any form to KSPD shareholders.

PKPU Decree Results

Based on the decision on Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPD creditors for loan interest is still paid at 2%.

December 31, 2023 and 2024 the amounting to IDR 25.198.041.037 and IDR 21.915.041.037 respectively. The company is in the process of statement in obligation.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

- a. The company obtained several facilities from Bukopin as follows:
 - In April 2016, the Company received an uncommitted loan for the Company's working capital in the amount of Rp10.500.000.000. This loan bears interest at 12,54% (floating) with a term of 24 months ending in April 2018.
 - Based on Amendment to Credit Agreement No. 063/PL/Lgl.SMG/IV/2018 dated April 27, 2018, the Company has received approval to restructure loans to Bank Bukopin in the form of installment loans and loan extension to 60 months from the date of restructuring with an interest of 11,50% (effective) per year.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)

- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 tanggal 28 November 2019, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh Perusahaan.

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 5.529 m2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Tanah berstatus HGB atas nama KSPD, seluas 1302 m2 yang berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.
3. Jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.
4. Penjaminan aset atas nama Perusahaan dan KSPD.

Melalui surat tanggal 16 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut negative covenants atas Perusahaan sebagai berikut:

- perubahan anggaran dasar termasuk didalamnya melakukan perubahan susunan dan komposisi pemegang saham, susunan anggota dewan direksi dan komisaris
- pembayaran sesuatu atas sisa hasil usaha atau pembagian dana cadangan Perusahaan dari waktu ke waktu
- mengadakan perusahaan baru atau memperbesar perusahaan-perusahaannya yang sekarang ada.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)
(Continued)**

- Based on Amendment to Credit Agreement No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 dated November 28, 2019, Bank Bukopin revised the installment schedule for loans obtained by Company.

This loan is guaranteed by:

1. Certified land owned by the Company covering an area of 5.529 m2 located in Ungaran, Central Java.
2. HGB status on behalf of KSPD, covering 1.302 m2 located in Sleman, Special Region of Yogyakarta.
3. Personal guarantee on behalf of Josafat Kurniawan Hadi.
4. Guarantee of assets in the name of the Company and KSPD.

Through a letter dated May 16, 2018, Bukopin has agreed to revoke negative covenants for the Company as follows:

- amendments to the articles of association including changes to the composition and composition of shareholders, the composition of the board of directors and commissioners
- payment of any remnants of the results of operations or distribution of the Company's reserve funds from time to time
- Entering new companies or enlarging their existing companies.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)

b. KSPD memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2015, KSPD memperoleh fasilitas pinjaman kredit angsuran dengan maksimal pencairan sebesar Rp20.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk investasi pembangunan hotel di Yogyakarta, dikenakan bunga sebesar 13,65% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 96 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2023.
- Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk pembangunan tambahan serta pembelian dan pembangunan lahan parkir dengan plafon sebesar Rp5.000.000.000 dan Rp4.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 96 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2023.
- Pada bulan Juni 2016, KSPD mengubah pinjaman kredit angsuran dengan plafon sebesar Rp4.000.000.000 di atas menjadi Rp3.000.000.000 dan mengubah yang seharusnya jatuh tempo pada Oktober 2023 menjadi Juni 2024. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun.

Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk modal kerja Hotel City One dengan plafon sebesar Rp1.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2018.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) (Continued)

b. KSPD obtained several facilities from Bukopin as follows:

- In March 2015, KSPD obtained an installment loan facility with a maximum disbursement of Rp20.000.000.000. This loan facility is used for investment in hotel construction in Yogyakarta, subject to interest of 13,65% (*floating*) per year with a term of 96 months ending in March 2023.
- In October 2015, KSPD obtained an installment credit loan for additional construction and the purchase and construction of a parking space with a ceiling of Rp5.000.000.000 and Rp4.000.000.000. This loan bears interest at 13,53% (*floating*) per annum with a term of 96 months ending in October 2023.
- In June 2016, KSPD changed the installment loan with a ceiling of Rp4.000.000.000 becomes Rp3.000.000.000 and changed the amount due on October 2023 to June 2024. This loan bears interest at 13,53% (*floating*) per year.

In October 2015, KSPD obtained an installment loan for working capital at the City One Hotel with a ceiling of Rp1.000.000.000. This loan bears interest at 13,53% (*floating*) per annum with a term of 36 months ending in October 2018.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)

Pada bulan Juni 2017, pinjaman dengan plafon Rp20.000.000.000, Rp5.000.000.000, Rp3.000.000.000 dan Rp1.000.000.000 tersebut di saldo pinjamannya digabung untuk direstrukturisasi plafonnya menjadi Rp25.995.286.742, bunga diturunkan menjadi sebesar 11,48% (*floating*) per tahun dan jatuh tempo menjadi bulan Juni 2025.

Sebelum restrukturisasi, fasilitas pinjaman tersebut di atas dijamin dengan tanah milik KSPD berstatus HGB seluas 1.302 m2 berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dan jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.

Melalui surat tanggal 16 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* atas KSPD sebagai berikut:

- perubahan anggaran dasar termasuk di dalamnya melakukan perubahan susunan dan komposisi pemegang saham, susunan anggota dewan direksi dan komisaris.
- pembayaran sesuatu atas sisa hasil usaha atau pembagian dana cadangan KSPD dari waktu ke waktu.
- mengadakan perusahaan baru atau memperbesar perusahaan-perusahaannya yang sekarang ada.

Pada bulan Juli dan Oktober 2018, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh KSPD.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) (Continued)

*In June 2017, the loan with a ceiling of Rp20.000.000.000, Rp5.000.000.000, Rp3.000.000.000 and Rp1.000.000.000 in the loan balance was combined to be restructured to a ceiling of Rp25.995.286.742, the interest was reduced to 11,48% (*floating*) per year and will mature in June 2025.*

Prior to the restructuring, the above loan facility was secured by KSPD's 1.302 m2 land owned by KSPD located in Sleman, Yogyakarta Special Region and personal guarantee in the name of Josafat Kurniawan Hadi.

Through a letter dated May 16, 2018, Bukopin has agreed to revoke negative covenants for KSPD as follows:

- *amendments to the articles of association including changes to the composition and composition of shareholders, the composition of the board of directors and commissioners.*
- *payment of anything from the remaining business results or distribution of KSPD reserve funds from time to time.*
- *Entering new companies or enlarging their existing companies.*

In July 2018 and October 2019, Bank Bukopin revised the loan installments schedule for loans obtained by KSPD.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dari Bunga pinjaman yang belum dibayarkan untuk KSPD bunga pinjaman masih tetap dibayarkan sebesar 2%, maka pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2024, saldo utang ke Bank Bukopin masing-masing sebesar Rp27.771.759.860 dan Rp25.718.380.672. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari BTN sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2016, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit konstruksi untuk pembiayaan pembangunan proyek Amaya dari BTN sebesar Rp38.000.000.000 dan tingkat bunga 13% per tahun (*floating*) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan sebanyak 73 bidang seluas 12.986 m2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi dan Herowiratno Gunawan.
3. Jaminan perusahaan atas nama PT Kota Satu Indonesia.
4. Cessie atas piutang terkait semua proyek The Amaya

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

PKPU Decree Results

Based on the decision of Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus- PKPU / 2020 / PN Niaga smg, the creditors of KSPT are exempted from unpaid loan interest for KSPD, the loan interest will still be paid at 2%, then on December 31, 2023 and In 2024, the outstanding debt to Bank Bukopin amounted to Rp27,771,759,860 and Rp25.718.380.672 respectively. The company is in the process of statement in obligation.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

The Company acquired some facilities of the BTN as follows:

- In March 2016, the Company obtained a construction credit loan to finance the construction of the Amaya project from BTN in the amount of Rp38.000.000.000 and an interest rate of 13% per year (*floating*) with a period of 24 months ending in March 2018.

This loan facility is secured by:

1. The HGB of a status of land on behalf of the Company with 73 plots and area amounted to 12.986 m2 located in Ungaran, Central Java.
2. Personal guarantee in the name of Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi and Herowiratno Gunawan.
3. Corporate guarantee on behalf of PT Kota Satu Indonesia.
4. Cessie over Trade receivable related all projects The Amaya.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(Lanjutan)**

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan BTN tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut: Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Mengikat diri sebagai penjamin hutang.
- Merubah anggaran dasar Perusahaan terkait modal, kepemilikan dan pengurus.
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Membayar deviden Perusahaan.
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan Perusahaan kepada pihak lain.
- Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga terhadap lokasi proyek ataupun terhadap Perusahaan.
- Menggunakan rekening bank lain dalam rangka penjualan unit rumah yang dibiayai BTN.

Pada bulan Oktober 2017, Perusahaan melakukan restrukturisasi kredit KMK Konstruksi BTN yang telah didokumentasikan dalam akta No. 96 tanggal 30 Oktober 2017 dengan plafon sebesar Rp34.752.000.000 dan perpanjangan jangka waktu hingga 24 bulan yang akan jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2020.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(Continued)**

Based on credit agreement between companies with the Company, BTN is required meet several requirements as follows:

- Obtain credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and trade transactions.
- Bind themselves as guarantors of the debt.
- Amend the Company's articles of association associated with capital, ownership and board of commissioners and directors).
- Do a merger or acquisition.
- Pay Company's dividend.
- Dissolve the company and ask to be declared bankrupt.
- The Company rents out to other parties.
- Move the hand over in whatever form or by whatever name and in order to any third party whatsoever against the project location or against the Company.
- Use other bank accounts in order the sale of housing units financed by BTN.

In October 2017, the Company conducted a credit restructuring for KMK Construction BTN that had been documented in deed no. 96 dated October 30, 2017 with a ceiling of Rp34.752.000.000 and the extension of time period to 24 months will fall due on March 24, 2020.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(Lanjutan)**

Melalui surat tanggal 14 Agustus 2018, BTN telah menyetujui untuk mencabut negative covenants yaitu perubahan bentuk/status hukum Perusahaan, penerbitan saham baru, pemindahan hak atas saham, penggunaan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit BTN, pembagian deviden, perubahan anggaran dasar, mengubah susunan dewan direksi dan dewan komisaris, penjualan maupun pembebanan hak jaminan (penjaminan) atas saham Perusahaan, pelaksanaan akuisisi maupun investasi/penyertaan pada perusahaan lain dan mengadakan perjanjian dengan pihak lain.

Pada bulan November 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp14.400.000.000 dan tingkat bunga 8,95% per tahun (*floating*) dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan November 2019. Pinjaman ini telah dilunasi oleh Perusahaan pada 19 Maret 2019.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga Semarang kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang masih belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2024, saldo utang KSPD ke BTN masing-masing sebesar Rp5.591.544.983 dan Rp Nol. Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya pada tanggal 23 Juni 2023 dengan nomor surat keterangan lunas kredit 25/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VII/2023.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(Continued)**

By letter dated August 14, 2018, the BTN had agreed to revoke negative covenants, namely a change of the form/the legal status of the Company, issuing of new shares, the transfer of rights to the shares, the Company's use of funds for purposes outside the business financed by credit facilities BTN, payment of dividends, change of the articles of Association, change the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners, as well as the imposition of sales rights guarantee (guarantee) on shares of the company, the execution of acquisition or investment/participation in other companies and made a covenant with the other party.

In November 2018, the Company obtained a credit loan of Rp14.400.000.000 with an interest rate of 8,95% per year (*floating*) with a period of 12 months ending in November 2019.

PKPU Decree Results

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga Semarang KSPT creditors are exempted with unpaid loan interest. On December 31, 2023 and 2024, the KSPD debt balance to BTN is IDR 5,591,544,983 and IDR Zero respectively. The Company has completed its obligation on June 23, 2023 with the credit settlement certificate number 25/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VII/2023.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT Bank Jateng ("Bank Jateng")

Pada bulan Juli 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari Bank Jateng untuk modal kerja sebesar Rp43.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Juli 2019.

Pada bulan Juli dan Oktober 2019, fasilitas pinjaman di atas telah diperpanjang sampai tanggal 15 Oktober 2019 dan Oktober 2022.

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 13.473 m2, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi dan Herowiratno Gunawan.
3. Jaminan perusahaan atas nama PT Kota Satu Indonesia.
4. Piutang terkait proyek The Amaya Tahap 2.

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan Bank Jateng tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Menjaga rasio keuangan tertentu sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1,2 kali. Perbandingan aset lancar dan hutang lancar (selain bagian hutang jangka panjang)
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,7 kali.
- *Loan to value* maksimal 80%.
- *DSCR* minimal 100%

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

PT Bank Jateng ("Bank Jateng")

In July 2016, the Company obtained a commercial loan facility from Bank Jateng for working capital of Rp43.000.000.000. This loan bears interest at 12% (*floating*) per year with a period of 36 months ending in July 2019.

In July and October 2019, the loan facility was extended until October 15, 2019 and October 2022.

These loans are guaranteed by:

1. The HGB of a status of land on behalf of the company covering 13.473 m2, located in Ungaran, Central Java
2. Personal guarantees on behalf of Mr. Johan Prasetyo Santoso, Mr. Josafat Kurniawan Hadi and Mr. Herowiratno Gunawan.
3. Assurance companies on behalf of PT Kota Satu Indonesia.
4. Receivable related projects The Amaya Phase 2.

Based on credit agreement between the Company and Bank Jateng above, the Company is required to fulfill some requirements are as follows:

Maintain certain financial ratios as follows:

- The minimum *current ratio* is 1,2 times. Comparison of current assets and current debt (in addition to long-term debt)
- The maximum *Debt to Equity Ratio* is 2,7 times.
- *Loan to value* is up to 80%.
- *DSCR* minimum 100%

Without written consent in advance, the Company is not allowed to:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Lanjutan)

- Mengubah bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, mengubah Anggaran Dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Mengubah susunan pengurus perusahaan (Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham perusahaan).
- Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari Bank Jateng.
- Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atas saham perusahaan kepada siapapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha usaha debitur yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Menerima pinjaman dari pihak manapun (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali berupa hutang pemegang saham dan/atau afiliasi serta pinjaman dalam rangka transaksi usaha yang lazim dan/atau wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng
- Mengikatkan diri sebagai penjamin (borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun baik untuk yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Debitur kepada Bank Jateng, kepada pihak manapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha utama Debitur yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Melakukan likuidasi atau pembubaran atau tindakan tindakan kepailitan.
- Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Continued)

- *Change the form and/or legal status of the Company, change the Articles of Association (except for capital increase), transfer shares of the company both between shareholders and to other parties.*
- *Change the order of the Company's Executive Boards (Board of Directors, Commissioners and share ownership of the Company.*
- *Using corporate funds for purposes outside of businesses that are financed by credit facilities from Bank Jateng.*
- *Sell, guarantee the right and/or rent property, goods and collateral/stock over the company to anyone except in the framework of the activities of the debtor enterprise based on a reasonable assessment of the Bank Jateng.*
- *Receiving loans from any party (including issuing bonds), except in the form of shareholder debt and/or affiliates and loans in order common business transactions and/or reasonable based on the Bank Jateng's assessment.*
- *Committing as guarantor (borg), pledging assets in any form and purpose both for those who have not and / or have been pledged by the Debtor to Bank Jateng, to any party except in the context of reasonable Debtor main business activities based on the Bank Jateng's assessment.*
- *Conduct liquidation or liquidation or act of bankruptcy action.*
- *Conduct merger, acquisition, reorganization or any investment or participation in other companies.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Lanjutan)

- Melakukan investasi yang melebihi proceed perusahaan (EAT + Depresiasi), kecuali untuk pembangunan proyek yang telah disetujui Bank Jateng.
- Mengubah bidang usaha.
- Menerbitkan atau menjual saham kecuali di konversi menjadi modal yang dibuat secara Notariil.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang (termasuk bunga maupun biaya lainnya yang terkait dengan hutang tersebut) kepada pemegang saham dan/atau perusahaan Afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman sub ordinasi terhadap fasilitas Bank Jateng.
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, tetapi tidak terbatas pada:

1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang memiliki arti penting bagi Debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Debitur.

2. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Debitur dan mengancam keberlangsungan usaha Debitur.

3. Mengadakan transaksi dengan perseorangan atau suatu pihak, namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.

- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Debitur yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Continued)

- Make an investment in excess of proceed company (EAT + Depreciation), except for construction projects that have been approved Bank Jateng.
- Change your line of business.
- Publish or sell shares unless converted into notarized capital.

- Pay off all or part of the debt (including interest and other costs associated with the debt) to shareholders and / or affiliated companies that have not or have been seized as subordinated loans to Bank Jateng facilities.

- Make an appointment and the transaction is not reasonable, but are not limited to:

1. Hold or cancel a contract or agreement that has significance for the debtor with the other party and/or its affiliates which may affect the smooth running of the debtor's business.

2. Conducting cooperation that can bring negative influence on activity of the debtor's business and threatens the sustainability of the business of the debtor.

3. Hold a transaction with an individual or a party, but not limited to affiliated companies, in ways that are beyond the practices and habits that are reasonable and make a purchase the more expensive and make sales cheaper than the market price.

- Submit or transfer all or part of the rights and / or obligations of the Debtor which arises based on the Credit Agreement and / or guarantee documents to other parties.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Lanjutan)

- Melunasi atau membayar pokok dan atau biaya bunga dan/atau biaya-biaya lainnya atas pinjaman/ kredit/hutang kepada pihak lain di luar pihak yang telah disetujui Bank Jateng, akan tetapi tidak terbatas kepada pemegang saham dan/atau afiliasinya.
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi operasional usaha yang lazim dan/atau wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Menarik kembali modal yang telah disetor.
- Menunggak kewajiban Bank Jateng serta kewajiban yang lainnya.
- Melakukan suatu tindakan yang melanggar suatu ketentuan hukum dan/atau peraturan yang berlaku. Melalui surat tanggal 22 Mei 2018, Bank Jateng telah menyetujui untuk mencabut negative covenants sebagai berikut:

- a. Perubahan bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, perubahan anggaran dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain
- b. Susunan pengurus dan kepemilikan saham Perusahaan
- c. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari Bank Jateng
- d. Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atau saham Perusahaan kepada siapapun dalam rangka kegiatan usaha utama Perusahaan yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng
- e. Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Continued)

- Pay off or pay principal and or interest charges and/or other charges for the loan/credit/debt to any other outside party approved Bank Jateng, but is not limited to shareholders and/or its affiliates.
- Providing a loan to another party, except in the framework of the operational business transactions that are prevalent and/or reasonable based on the Bank's assessment.
- Withdraw the paid in capital.
- Delinquent obligations of the Bank of Central Java and other obligations.
- Performing an action that violates a law and/or regulations in force. By letter dated May 22, 2018, Bank Jateng has agreed to revoke negative covenants as follows:

- a. Changes in the form and/or legal status of the Company, amendments to the articles of association (except for capital increase), transfer of shares of the Company either between the shareholders as well as to any other
- b. Management composition and share ownership of the Company
- c. Using corporate funds for purposes outside of businesses that are financed by credit facilities from Bank Jateng
- d. Sell, guarantee the right and/or rent property, collateral goods and/or the company's stock to anyone within the framework of the main business activities of the Company are reasonable based on the assessment of Bank Jateng.
- e. Conduct merger, acquisition, reorganization or any investment or participation in other companies.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Lanjutan)

- f. Menerbitkan atau menjual saham kecuali dikonversi menjadi modal yang dibuat secara notarial.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga Semarang kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2023, saldo utang KSPT ke Bank Jateng masing-masing sebesar Rp 6.503.199.181 dan Nol. Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya pada tanggal 02 Juli 2024 dengan nomor surat keterangan lunas kredit 1196/PMS.03.021/2024.

PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

Perusahaan memperoleh fasilitas dari MAA sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2014, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk Revolving OLB sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2015. Pinjaman ini dijamin dengan tanah berstatus Hak Milik seluas 2.637 m2 yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Continued)

- f. Publish or sell shares unless converted into capital are made in notarial.

PKPU Decree Results

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga, KSPT creditors are released with unpaid loan interest, so on December 31, 2022 and 2023, the balance of KSPT's debt to Bank Jateng amounted to IDR 6.503.199.181 and IDR zero. The Company has completed its obligation on July 02, 2024 with the credit settlement certificate number 1196/PMS.03.021/2024..

PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

The company obtained facilities from MAA as follows:

- In March 2014, the Company obtained a productive business loan facility from MAA as a Bank Leader and Rudo as a Participating Bank in the form of a Revolving OLB amounted to Rp7.000.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp4.500.000.000 and Rudo of Rp2.500.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2015. This loan is secured by 2.637 m2 of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.

Without prior written approval, the Company is not permitted to:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT
BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Lanjutan)**

- a. Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.
 - b. Bertindak sebagai penjamin atas hutang pihak ketiga.
 - c. Menjaminkan atau menggadaikan, menjual dan/atau mengalihkan hak atau menyewakan/menyerahkan kepada pihak ketiga manapun juga bidang Tanah dan/atau Bangunan, barang-barang yang telah dijaminkan untuk fasilitas kredit ini.
 - d. Mengubah sifat kegiatan usaha Perusahaan yang sedang dijalankan.
 - e. Menerima fasilitas kredit dalam bentuk apapun dari Bank dan/atau lembaga keuangan lain.
- Pada bulan Maret 2015, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk Revolving OLB diperpanjang dengan fasilitas sebesar Rp5.800.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp3.732.000.000 dan Rudo sebesar Rp 2.068.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2016. Pinjaman ini dijamin dengan tanah berstatus Hak Milik seluas 2.637 m2 yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT
BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Continued)**

- a. Providing loans to other parties, except in the context of running a day-to-day business.
 - b. Acting as a guarantor for third party debt
 - c. Guarantee or mortgage, sell and/or transfer rights or lease/hand over to any third party land and/or building, items that have been guaranteed for this credit facility.
 - d. Change the nature of the Company's business activities that are being carried out.
 - e. Receiving credit facilities in any form from the Bank and / or other financial institutions.
- In March 2015, commercial loan facilities from MAA as a Bank Leader and Rudo as a Participating Bank in the form of Revolving OLB were extended with a facility of Rp5.800.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp3.732.000.000 and Rudo of Rp 2.068.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2016. This loan is secured by 2,637 m2 of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT
BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Lanjutan)**

- Pada bulan Juni 2015, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk Revolving OLB diatas ditingkatkan jumlah fasilitas kreditnya menjadi sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2016. Pinjaman ini dijamin dengan 14 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.726 m2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
- Pada bulan Maret 2016, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk Revolving OLB diatas untuk fasilitas kredit sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000 diperpanjang hingga Maret 2017. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan 14 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.726 m2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT
BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Continued)**

- In June 2015, commercial loan facilities from MAA as the Bank Leader and Rudo as Participating Bank in the form of Revolving OLB, increased the number of credit facilities to Rp7.000.000.000 with the distribution from MAA amounted to Rp4.500.000.000 and from Rudo amounted to Rp2.500.000.000. This loan bears interest at 19% per annum per annum. This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m2 located in Ungaran, Central Java.
- In March 2016, commercial loan facilities from MAA as Bank Leader and Rudo as Participating Banks in the form of Revolving OLB for credit facilities amounting to Rp7.000.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp4.500.000.000 and Rudo of Rp2.500.000.000 extended until March 2017. This loan bears interest at 19% per annum. This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m2 located in Ungaran, Central Java.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT
BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Lanjutan)**

- Pada bulan April 2017, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk Revolving OLB diatas diturunkan fasilitas kreditnya menjadi sebesar Rp4.843.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp3.117.995.000 dan Rudo sebesar Rp1.725.322.735. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018.
- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No. 174/PPPBPBPK/MAA/III/2018 dan 175/PPK/MAA/III/2018 tanggal 16 Maret 2018, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk Revolving OLB diperpanjang dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2019.
- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No.256/PPK/MAA/III/2019 tanggal 22 Maret 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk Revolving OLB diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan yang berakhir pada bulan Juni 2019. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT
BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Continued)**

- In April 2017, the loan credit facility from MAA as the Bank Leader and Rudo as the Participating Bank in the form of Revolving OLB reduced its credit facility to Rp4.843.317.735 with the distribution for MAA amounted to Rp3.117.995.000 and for Rudo amounted to Rp1.725.322.735. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2018.
- Based on Amendment to the Joint Financing Agreement for Credit No. 174/PPPBPBPK/MAA/III/2018 and 175/PPK/MAA/III/2018 dated March 16, 2018, loan facilities from MAA and Rudo in the form of Revolving OLB were extended with a 12-month period ending in March 2019.
- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.256/PPK/MAA/III/2019 dated March 22, 2019, the loan credit facility from MAA and Rudo in the form of Revolving OLB was extended with a term of 3 months ending in June 2019. This loan bears interest at 21% per annum.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT
BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Lanjutan)**

- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No.022/PPK/MAA/VI/2019 tanggal 19 Juni 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk Regular Musiman diperpanjang dengan jangka waktu 6 bulan yang berakhir pada bulan Desember 2019. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan 11 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.566 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
- Berdasarkan Perubahan Kredit No 141/PPK/MAA/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk Regular Musiman untuk fasilitas kredit sebesar Rp3.803.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp2.447.983.000, dan RUDO sebesar Rp1.355.334.735. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 15% per tahun diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2020. Pinjaman ini dijamin dengan 10 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.590 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dari Bunga pinjaman yang masih belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2024, saldo utang KSPT ke PT BPR Mandiri Artha masing-masing sebesar Rp 589.862.685 dan Rp Nol. Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya pada tanggal 20 Desember 2024 dengan nomor surat keterangan lunas kredit 011/SUKET/MAA-KC01/1/2025.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTION
LOANS (Continued)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT
BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Continued)**

- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.022/PPK/MAA/VI/2019 dated June 19, 2019, the loan facility from MAA and Rudo in the form of Regular Seasonal was extended with a period of 6 months ending in December 2019. This loan bears interest at 21% per annum. This loan is secured by 11 lots of land with HGB status in the name of the Company 1.566 m² located in Ungaran, Central Java.
- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.141/PPK/MAA/XII/2019 dated December 20, 2019, the productive business credit facility from MAA and Rudo in the form of Regular Seasonal for credit facilities amounting to Rp3.803.317.735 with the distribution for MAA amounted to Rp2.447.983.000 and for Rudo amounted to Rp1.355.334.735. This loan bears interest at 15% per annum with a term of 3 months ended in March 2020. This loan is secured by 10 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 1.590 m² located in Ungaran, Central Java.

PKPU Decree Results

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga, KSPT's creditors are exempted from the unpaid loan interest. On December 31, 2023 and 2024, the balance of KSPT's debt to PT BPR Mandiri Artha is IDR 589.862.685 and IDR zero. The Company has completed its obligation on December, 13 2024 with the credit settlement certificate number 011/SUKET/MAA-KC01/1/2025.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

Pada bulan Januari 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja untuk properti dari Rudo sebesar Rp1.900.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 18% per tahun dengan jangka waktu 1 bulan yang berakhir pada bulan Februari 2018. Berdasarkan perjanjian kredit No. 24 tanggal 28 Februari 2018 dari Markus Gunanto Adhi Kristanto, S.H., notaris di Kabupaten Semarang, fasilitas pinjaman ini telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada Bulan Mei 2018.

Pinjaman ini dijamin dengan 3 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 356 m2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Berdasarkan surat keterangan dari BPR Rudo tanggal 25 Juli 2018 menyatakan bahwa pinjaman Perusahaan pada BPR Rudo sebesar Rp1.900.000.000 telah lunas pada tanggal 31 Mei 2018. Pada bulan Mei 2018, fasilitas pinjaman kredit musiman dari BPR Rudo dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp1.700.000.000 yang digunakan untuk modal kerja (pembiayaan pengembangan proyek perumahan The Amaya).

Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 18% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan November 2018.

Pinjaman ini dijamin dengan 2 bidang tanah berstatus legal SHGB seluas 99 m2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah. Pada bulan November 2019, fasilitas pinjaman diatas diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

In January 2018, the Company obtained a working capital loan facility for property from Rudo amounting to Rp1.900.000.000. This loan bears interest at 18% per annum with a term of 1 month ending in February 2018. Based on the credit agreement No. 24 dated February 28, 2018 from Markus Gunanto Adhi Kristanto, S.H., notary in Semarang Regency, this loan facility has been extended and will mature in May 2018.

This loan is secured by 3 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 356 m2 located in Ungaran, Central Java.

Based on a statement from BPR Rudo dated July 25, 2018, it was stated that the Company's loan to BPR Rudo amounting to Rp1.900.000.000 was paid in full on May 31, 2018. In May 2018, a seasonal credit loan facility from BPR Rudo with a credit ceiling of Rp1.700.000.000 was used for working capital (financing the development of the Amaya housing project).

This loan facility bears interest at 18% per annum and will mature in November 2018.

This loan is secured by 2 lots of land with legal status of SHGB covering an area of 99 m2 located in Ungaran, Central Java. In November 2019, the above loan facility was extended until May 2020.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Lanjutan)

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023, saldo utang KSPT ke BPR Rudo masing- masing sebesar Rp Nol dan Rp Rp 1.545.550.000 Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya.

Koperasi Sedya Karya Utama ("Sekartama")

Pada bulan Mei 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama, yang digunakan untuk pelunasan pinjaman Perusahaan dari BPR Gunung Rizki, sebesar Rp22.500.000.000 dengan bunga 13% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Mei 2019.

Pada bulan Mei 2019, fasilitas pinjaman sebesar Rp22.500.000.000 tersebut diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.

Pada bulan Desember 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp12.500.000.000 dengan bunga 9,48% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2019.

Pada bulan Februari 2019, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp2.000.000.000 dengan bunga 15% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2019.

Fasilitas Pinjaman ini telah lunas pada bulan Juni 2019.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (Continued)**

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Continued)

PKPU Decree Results

Based on PKPU Decree Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPT creditors are freed with unpaid loan interest. On December 31, 2024 and December 31 2023, the balance of KSPT's debt to PT BPR Rudo is IDR zero and IDR 1.545.550.000 The company has completed its obligations

Koperasi Sedya Karya Utama ("Sekartama")

In May 2018, the Company obtained a loan from Sekartama, which was used to repay the Company's loan from BPR Gunung Rizki, amounting to Rp22.500.000.000 with an interest of 13% per annum and will be due in May 2019.

In May 2019, the loan facility of Rp22.500.000.000 was extended until May 2020.

In December 2018, the Company obtained a loan from Sekartama amounting to Rp12.500.000.000 with an interest of 9,48% per annum and will be due in June 2019.

In February 2019, the Company obtained a loan from Sekartama in the amount of Rp2.000.000.000 with an interest of 15% per annum and will mature in June 2019.

This loan facility has fully repaid in June 2019.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**16. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (Lanjutan)**

**Koperasi Sedyo Karya Utama ("Sekartama")
(Lanjutan)**

Pinjaman ini dijamin dengan 5 bidang tanah berstatus legal SHGB atas nama Perusahaan seluas 240 m², 16 bidang tanah berstatus legal hak milik yang telah dikuasai Perusahaan seluas 18.506 m² dan 7 bidang tanah persil yang telah dikuasai Perusahaan seluas 16.582 m², seluruh bidang tanah tersebut berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Pada bulan Juni 2019, fasilitas pinjaman sebesar Rp12.500.000.000 tersebut diperpanjang sampai dengan bulan Desember 2019. Namun sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 tidak ada perpanjangan atas pinjaman tersebut. Pada tanggal 29 Januari 2020, Koperasi Sekartama mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran (PKPU) atas utang senilai Rp9.000.000.000 yang telah jatuh tempo (lihat Catatan 34).

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023, saldo utang KSPT Sekartama masing-masing sebesar Rp 31.563.454.069 dan Rp 31.563.454.069. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**16. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTION LOANS (CONTINUED)**

**Koperasi Sedyo Karya Utama ("Sekartama")
(Continued)**

This loan is guaranteed by 5 SHGB legal plot of land in the name of the Company covering 240 m², 16 legal land area owned by the Company is 18.506 m² and 7 area of land owned by the Company is 16.582 m², all of these area of land are located in Ungaran, Central Java.

In June 2019, the loan facility of Rp12.500.000.000 was extended until December 2019. However, as of December 31, 2019 there was no extension to the loan. On January 29, 2020, Koperasi Sekartama filed a petition for suspension of loan payment (PKPU) for loans worth Rp9.000.000.000 that were due (see Note 34).

PKPU Decree Results

Based on the decision of Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus- PKPU / 2020 / PN Niaga smg, the creditors of KSPT are exempt from unpaid loan interest. On December 31, 2024 and December 31, 2023, KSPT Sekartama's debt balance is IDR 31.563.454.059 and IDR. 31. 563.454.069. The company is in the process of statement in obligation.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

17. UANG MUKA PENJUALAN

17. UNEARNED REVENUES

	2024	2023	
Pihak ketiga:			Third parties:
Rumah tinggal	17.623.516.036	19.076.556.376	Residential house
Jasa manajemen	55.250.000	113.572.423	Management service
Jumlah	17.678.766.036	19.190.128.799	Total

18. UTANG AKRUAL

18. ACCRUAL LIABILITIES

	2024	2023	
Provisi	1.249.641.834	1.113.075.432	Provisions
Gaji dan tunjangan	6.714.900	73.519.244	Salary payables and allowances
Lain-lain	1.357.371.380	1.592.348.938	Others
Jumlah	2.613.728.114	2.778.943.614	Total

19. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

19. OTHER PAYABLE – THIRD PARTIES

	2024	2023	
Jasa	189.225.151	180.431.364	Services
Uang titipan	182.611.417	173.153.556	Deposited money
Jaminan	111.264.483	135.553.924	Guarantees
BCA Finance	31.933.200	63.866.400	BCA Finance
Lain-lain	22.650.000	37.847.019	Others
Jumlah	537.684.251	590.852.262	Total

Utang Lain-Lain pihak ke tiga merupakan utang atas biaya jasa konsultan dan uang titipan konsumen.

Other payables to third parties represent payables for consulting fees and customer deposits.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

20. PERPAJAKAN

20. TAXATION

a. Pajak Dibayar Dimuka

a. Prepaid Taxes

	2024	2023	
PPN Masukan	803.030.952	1.168.703.854	VAT in
PPH Pasal 21	3.144.940	65.950.780	Income tax article 21
Jumlah	806.175.892	1.234.654.634	Total

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	2024	2023	
Perusahaan			Company
PPN Keluaran	3.178.385.092	3.899.531.544	Value added tax
PPH pasal 21	1.215.662	4.799.646	Income tax article 21
Tagihan pajak	-	33.231.800	Tax bill
PPH pasal 4 ayat (2)	53.519.445	52.289.116	Income tax article 4 verse 2
PPH pasal 23	65.844	502.028	Income tax article 23
PPH PP 46 (2003)	17.883.331	15.244.442	Income tax PP 46 (2003)
Subjumlah	3.251.069.375	4.005.598.576	Subtotal
Entitas Anak			Subsidiaries
PPH pasal 21	8.430.631	5.158.556	Income tax article 21
PPH pasal 29	22.949.010	31.185.990	Income tax article 29
PPH pasal 4 ayat (2)	5.686.349	280.551	Income tax article 4 verse 2
PPH pasal 23	210.909.842	210.135.041	Income tax article 23
Pajak pembangunan	223.770.011	216.004.970	Tax development
Subjumlah	471.745.844	462.765.108	Subtotal
Jumlah	3.722.815.219	4.468.363.684	Total

c. Beban Pajak Final

c. Final Tax Expense

	2024	2023	
Pendapatan yang dikenakan pajak final pada tarif yang berlaku	1.634.804.191	45.952.397	Revenue subject to final tax on applicable rates
Beban Pajak Final			Final Tax Expenses
Tahun Berjalan	1.634.804.191	45.952.397	Current Year

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

20. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Beban Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Beban/(manfaat) pajak Perusahaan terdiri dari beban/(manfaat) pajak penghasilan dan entitas anak.

Perusahaan mempunyai penghasilan yang sebelumnya dikenakan pajak final.

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk entitas anak dengan estimasi rugi fiskal pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 sebagai berikut:

	2024	2023
Rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	(6.612.099.552)	(3.794.404.271)
Dikurangi:		
Laba/(rugi) sebelum pajak penghasilan Entitas Anak	474.257.425	520.191.173
Beda temporer		
Imbalan pasca kerja	65.279.354	50.100.787
Beda tetap		
Jamuan dan representasi	37.826.172	52.541.397
Pendapatan yang dikenakan pajak final	478.339.354	252.463.128
Perjalanan dinas dan transportasi	409.703.340	271.667.689
Pendapatan jasa giro	(14.865.005)	(14.921.411)
Estimasi Rugi Fiskal	(5.161.558.912)	(2.662.361.508)

20. TAXATION (Continued)

d. Income Tax Expense (Continued)

Group's tax expense/(benefit) consists of the company's tax expense/ (benefit) is subsidiaries.

The company has income that was previously subject to final tax.

The reconciliation between loss before income tax according to profit and loss statement and other comprehensive income of subsidiaries with estimated fiscal loss of subsidiaries in the periods ended December 31, 2024 and 2023 as follows:

Loss before income tax based on statement of profit or loss and other comprehensive
Less:
Profit/(loss) before income tax - Parent only
Temporary difference:
Employee benefits
Permanent differences:
Represent
Pendapatan yang dikenakan pajak final
Perdiem and transportation
Pendapatan jasa giro
Estimated Fiscal Loss

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

20. PERPAJAKAN (Lanjutan)

20. TAXATION (Continued)

	2024	2023	
Manfaat/(beban) pajak tangguhan			Deferred tax benefits/(expenses)
KSPD:			KSPD:
Penyisihan untuk rugi fiskal	(1.634.804.191)	38.982.002	Allowance for fiscal loss
Penyisihan untuk imbalan			Allowance for
pasca kerja	-	(84.934.399)	employee benefits
Sub total	(1.634.804.191)	(45.952.397)	Sub total
KSPT:			KSPT:
Penyisihan untuk rugi fiskal	-		Allowance for fiscal loss
Beban Pajak Penghasilan	(1.634.804.191)	(45.952.397)	Income Tax Expenses

Berdasarkan perhitungan di atas, entitas anak mengalami rugi fiskal pada tahun 2024 dan 2023 sehingga tidak dibebankan pajak penghasilan.

Based on the above calculation, subsidiaries had fiscal losses in 2024 and 2023 so that they were not subject to income tax.

Pajak penghasilan badan tahun 2024 dilaporkan berdasarkan perhitungan di atas.

Corporate income tax for the fiscal year 2024 was reported based on the above calculation.

e. Pajak Tangguhan

e. Deferred Tax

	2024					
	Saldo awal/ Beginning balance	(Dibebankan)/ dikreditkan ke laba rugi/ (Charged)/ Credited to profit and loss	Realisasi aset pajak tangguhan/ Realization of deferred tax assets	(Dibebankan)/ dikreditkan ke laba komprehensif/ (Charged)/ credited to comprehensive	Saldo akhir/ Ending balance	
Rugi fiskal	5.547.605.788	(1.780.908.475)	-	-	3.766.697.313	Accumulated loss
Imbalan kerja						
karyawan	28.215.315	130.753.298	-	-	158.968.613	Employee benefit
Jumlah	5.575.821.103	(1.650.155.177)	-	-	3.925.665.926	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

20. PERPAJAKAN (Lanjutan)

20. TAXATION (Continued)

		2023				
	Saldo awal/ Beginning balance	(Dibebankan)/ dikreditkan ke laba rugi/ (Charged)/ Credited to profit and loss	Realisasi aset pajak tanggungan/ Realization of deferred tax assets	(Dibebankan)/ dikreditkan ke laba komprehensif/ (Charged)/ credited to comprehensive	Saldo akhir/ Ending balance	
Rugi fiskal	5.594.101.678	(46.495.890)	-	-	5.547.605.788	Accumulated loss
Imbalan kerja						
karyawan	27.670.229	545.086	-	-	28.215.315	Employee benefit
Jumlah	<u>5.621.771.907</u>	<u>(45.950.804)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.575.821.103</u>	Total

Manajemen KSPD berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan di atas tersebut dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

KSPD management believes that the above deferred tax assets can be recovered through future taxable income.

f. Pengampunan Pajak

Pada tahun 2016, Perusahaan dan KSPD telah mengikuti program pengampunan pajak sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2016 tentang "Pengampunan Pajak" (UU) yang berlaku efektif 1 Juli 2016. Pengampunan pajak adalah penghapusan pajak yang seharusnya terutang, tidak dikenai sanksi administrasi perpajakan dan sanksi pidana di bidang perpajakan, dengan cara mengungkapkan aset dan membayar uang tebusan sebagaimana diatur di dalam UU. Pengampunan pajak diberikan atas kewajiban perpajakan Perusahaan sampai dengan tahun pajak yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan meliputi pajak penghasilan serta pajak pertambahan nilai.

Sehubungan dengan program tersebut, Perusahaan dan KSPD telah memperoleh SKPP sebagai berikut:

f. Tax Amnesty

In 2016, the Company and KSPD have followed the tax amnesty program as regulated in Law No. 11 of 2016 concerning "Tax Amnesty" (Law) which is effective July 1, 2016. Tax amnesty is the abolition of taxes that should be owed, not subject to tax administration sanctions and criminal sanctions in the field of taxation, by uncovering assets and paying ransom as stipulated in in law. The tax amnesty is granted for the Company's tax obligations until the tax year ended December 31, 2015 and includes income tax and value added tax.

In connection with the program, the Company and KSPD have obtained the following Tax Amnesty Certificate:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

20. PERPAJAKAN (Lanjutan)

20. TAXATION (Continued)

	No. SKPP/ Certificate No.	Tanggal SKPP/ Certificate Date	Nilai Kas Yang Diungkapkan/ Disclosed Cash Value
Perusahaan/Company	KET-108/PP/WPJ.10/2016	11 Agustus 2016/ August 11, 2016	150.202.800
KSPD	KET-6908/PP/WPJ.10/2016	5 Oktober 2016/ October 5, 2016	103.215.000

Nilai kas yang diungkapkan dalam program pengampunan pajak tersebut dicatat sebagai tambahan modal disetor (dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha).

The cash value disclosed in the tax amnesty program is recorded as additional paid-in capital (in the consolidated statement of financial position of the Group).

21. IMBALAN KERJA KARYAWAN

21. EMPLOYEE BENEFITS

Kewajiban imbalan kerja karyawan terdiri dari:

The assumptions used are as follows:

	2024	2023	
Kewajiban imbalan kerja Perusahaan	363.759.960	286.102.146	Employee benefits liabilities - Company
Kewajiban imbalan kerja Entitas Anak	722.584.610	128.251.437	Employee benefits liabilities - Subsidiaries
Jumlah	1.086.344.570	414.353.583	Total

Beban/(manfaat) imbalan kerja yang diakui di laporan laba rugi:

Employee benefits expense (incore) recognized in statement of profit or loss

	2024	2023	
Beban imbalan kerja Perusahaan	65.279.354	50.100.787	Employee benefits expense - Company
Beban imbalan kerja Entitas Anak	599.106.614	23.498.455	Employee benefits expense - Subsidiaries
Jumlah	664.385.968	73.599.242	Total

Beban/(manfaat) imbalan kerja yang diakui di penghasilan komprehensif lain:

Employee benefits expense (incore) recognized in other comprehensive income

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

21. IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

21. EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

	2024	2023	
Pengukuran kembali imbalan kerja - Perusahaan	15.378.460	(3.794.917)	Remeasurement of employee benefits liabilities - Company
Pengukuran kembali imbalan kerja - Entitas Anak	(4.773.441)	(7.237.579)	Remeasurement of employee benefits liabilities - Subsidiaries
Jumlah	10.605.019	(11.032.496)	Total

a. Imbalan kerja karyawan PT Kota Satu Properti

a. Employee benefits of PT Kota Satu Properti

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan kerja untuk seluruh karyawan yang memenuhi persyaratan berdasarkan Undang-undang Tenaga Kerja No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003.

The Company records employee benefits liabilities for all employees who meet the requirements under the Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003.

Rekonsiliasi perubahan imbalan kerja/kewajiban, yang diakui di laporan posisi keuangan:

Reconciliation of changes in employee benefits/obligations, which are recognized in the statement of financial position:

	2024	2023	
Karyawan tetap (catatan 21a1)	168.239.174	286.102.146	Permanent employee (note 21a1)
Karyawan kontrak/perjanjian kerja waktu tertentu (catatan 21a2)	195.520.786	-	Contract employee (note 21a2)
Jumlah Liabilitas Imbalan Kerja	363.759.960	286.102.146	Total employee benefits liabilities

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

21. IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

21. EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

1. Kewajiban Imbalan Kerja Karyawan Tetap

1. Permanent Employee Benefits

Rekonsiliasi perubahan imbalan kerja/kewajiban,
yang diakui di laporan posisi keuangan:

*Reconciliation of changes in employee
benefits/obligations, which are recognized in the
statement of financial position:*

	2024	2023	
Kewajiban imbalan kerja			<i>Permanent employee benefits</i>
karyawan tetap awal tahun	286.102.146	339.796.276	<i>liabilities at beginning balance</i>
Keuntungan Aktuaria	15.378.460	(3.794.917)	<i>Actuarial gain</i>
Pembayaran manfaat	(3.000.000)	(100.000.000)	<i>Payment of benefits expense</i>
(Penghasilan)/beban imbalan			<i>Employee benefits (income)</i>
kerja yang diakui tahun berjalan	(130.241.432)	50.100.787	<i>expenses recognize in current year</i>
Kewajiban imbalan kerja			<i>Permanent employee benefits</i>
karyawan tetap akhir tahun	168.239.174	286.102.146	<i>liabilities at ending balance</i>

Rekonsiliasi beban imbalan kerja karyawan yang
diakui di laporan laba rugi dan penghasilan
komprehensif:

*Reconciliation of employee benefits expenses
recognized in the statement of profit or loss and
comprehensive income:*

	2024	2023	
Beban jasa kini	17.562.223	32.835.455	<i>Current service cost</i>
Beban bunga	18.741.362	17.265.332	<i>Interest cost</i>
Beban jasa lalu	(166.545.017)	-	<i>Past service cost</i>
Jumlah beban imbalan kerja	(130.241.432)	50.100.787	<i>Total employee benefit expense</i>

Asumsi-asumsi yang digunakan adalah sebagai
berikut:

The assumptions used are as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

21. IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

21. EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Jumlah karyawan	2	4	Number of employee
Jumlah gaji sebulan (Rp)	12.550.000	24.550.000	Monthly salaries
Rata-rata usia (tahun)	43,32	44,38	Average age (year)
Rata-rata masa kerja (tahun)	10,59	9,46	Average service life (year)
Tingkat diskonto	7,08%	6,62%	Discount rate
Metode aktuarial	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit	Actuarial methods
Usia pensiun normal	55	55	Normal retirement age
Kenaikan gaji rata - rata	8%	8%	Average increase in salary
Tabel mortalita	Indonesia - IV 2019	Indonesia - IV 2019	Mortality table

2. Kewajiban Imbalan Kerja Karyawan Kontrak

**2. Contract Employee Benefits
2024**

Kewajiban imbalan kerja karyawan kontrak awal periode	-	Contract employee benefits liabilities at beginning balance
Pembayaran kompensasi karyawan pada tahun berjalan	-	Payment of compensations for the year
Beban imbalan kerja karyawan kontrak tahun berjalan	195.520.786	Contract employee benefits expenses for the year
Jumlah kewajiban imbalan kerja karyawan kontrak	195.520.786	Total contract employee benefits liabilities

b. Imbalan kerja karyawan PT Kota Satu Pratama

b. Employee benefits of PT Kota Satu Pratama

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan kerja untuk seluruh karyawan yang memenuhi persyaratan berdasarkan Undang-undang Tenaga Kerja No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003.

The Company records employee benefits liabilities for all employees who meet the requirements under the Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003.

Rekonsiliasi perubahan imbalan kerja/kewajiban, yang diakui di laporan posisi keuangan:

Reconciliation of changes in employee benefits/obligations, which are recognized in the statement of financial position:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

21. IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

21. EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

1. Kewajiban Imbalan Kerja Karyawan Tetap

1. Permanent Employee Benefits

	2024	2023	
Karyawan tetap (catatan 21b1)	147.904.706	128.251.437	Permanent employee (note 21b1)
Karyawan kontrak/perjanjian kerja waktu tertentu (catatan 21b2)	574.679.904	-	Contract employee (note 21b2)
Jumlah Liabilitas Imbalan Kerja	722.584.610	128.251.437	Total employee benefits liabilities

Rekonsiliasi beban imbalan kerja karyawan yang diakui di laporan laba rugi:

Reconciliation of employee benefits expenses recognized in the statement of profit or loss and comprehensive income:

	2024	2023	
Kewajiban imbalan kerja awal tahun	128.251.437	111.990.561	Employee benefits liabilities at beginning balance
Pembayaran manfaat pesangon karyawan pada tahun berjalan (Keuntungan)/kerugian aktuarial yang diakui tahun berjalan	-	-	Pembayaran manfaat pesangon karyawan pada tahun berjalan Actuarial gain recognize in current year
Beban imbalan kerja karyawan tahun berjalan	24.426.710	23.498.455	Employee benefits expenses recognize in current year
Kewajiban imbalan kerja karyawan akhir tahun	147.904.706	128.251.437	Employee benefits liabilities as ending balance

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

21. IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

b. Imbalan kerja karyawan PT Kota Satu Pratama

Rekonsiliasi beban imbalan kerja karyawan yang diakui di laporan laba rugi:

	2024
Biaya jasa kini	15.987.765
Biaya bunga	8.438.945
Jumlah beban imbalan kerja	24.426.710

21. EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

b. Employee benefits of PT Kota Satu Pratama

Reconciliation of employee benefits expenses recognized in the statement of profit or loss and comprehensive income:

	2023	
	15.547.125	Current service cost
	7.951.330	Interest cost
Total employee benefit expense	23.498.455	

Asumsi-asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut:

The assumptions used are as follows:

	2024	2023	
Jumlah karyawan	1	1	Number of employee
Jumlah gaji sebulan (Rp)	11.660.000	11.000.000	Monthly salaries
Rata-rata gaji sebulan (Rp)	11.660.000	11.000.000	Average age (year)
Rata-rata usia (tahun)	47,07	46,07	Average service life (year)
Rata-rata masa kerja (tahun)	9,25	8,25	Average period of work (year)
Tingkat diskonto	7,04%	6,58%	Discount rate
Metode aktuaria	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit	Actuarial methods
Usia pensiun normal	55	55	Normal retirement age
Kenaikan gaji rata - rata	8%	8%	Average increase in salary
Tabel mortalita	TMI IV-2019	TMI IV - 2019	Mortality table

2. Kewajiban Imbalan Kerja Karyawan Kontrak

2. Contract Employee Benefits

	2024	
Kewajiban imbalan kerja karyawan kontrak awal periode	-	Contract employee benefits liabilities at beginning balance
Pembayaran kompensasi karyawan pada tahun berjalan	-	Payment of compensations for the year
Beban imbalan kerja karyawan kontrak tahun berjalan	574.679.904	Contract employee benefits expenses for the year
Jumlah kewajiban imbalan kerja karyawan kontrak	574.679.904	Total contract employee benefits liabilities

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

22. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta Notaris No.9 Tanggal 30 Desember 2020 oleh Retno Hertyanti, S.H.M.H, dalam pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Kota Satu Properti Tbk terjadi penambahan modal dari Bapak Anton disetor Perusahaan sebesar Rp1.250.000.000. Dari modal dasar sebesar Rp.131,250,000,000 tersebut telah ditempatkan dan disetor sebagai berikut:

22. SHARE CAPITAL

Based on the Notary Deed No.9 dated 30 December 2020 by Retno Hertyanti, S.H.M.H, in the statement of the decision of the General Meeting of Shareholders of PT Kota Satu Properti Tbk, there was an additional paid-up capital from Mr. Anton of the Company amounting to IDR. 1,250,000,000. Of the authorized capital of IDR. 131,250,000,000, the subscribed and paid-up were as follows:

Nama pemegang saham/ Name of shareholders	Jumlah saham/ Number of share	Seri saham/ Seri of shares	Persentase/ Percentage	Jumlah saham disetor/ Paid of shares
PT Kota Satu Indonesia	456.250.000	A	33,18%	45.625.000.000
Raden Yohanes Kristian Hardianto	176.296.100	A	12,82%	17.629.610.000
Leo Agung Vito	161.048.400	A	11,71%	16.104.840.000
Nyaw Farida	97.689.600	A	7,10%	9.768.960.000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)/ public (each under 5%)	346.215.900	A	25,18%	34.621.590.000
Anton Stefian	12.500.000	A	0,91%	1.250.000.000
Anton Stefian	125.000.000	B	9,09%	6.250.000.000
Jumlah/Total	1.375.000.000		100,00%	131.250.000.000

23. PENDAPATAN

23. REVENUES

	2024	2023	
Penjualan Properti:			Property Sales:
Rumah tinggal	7.850.545.855	10.302.234.916	Residential houses
Subjumlah	7.850.545.855	10.302.234.916	Subtotal
Pendapatan Hotel:			Hotel revenues:
Kamar	14.173.434.408	13.162.341.838	Rooms
Makanan dan minuman	3.407.959.848	3.175.507.106	Food and beverages
Lain-lain	651.882.522	382.584.193	Others
Subjumlah	18.233.276.778	16.720.433.137	Subtotal
Jasa manajemen	790.017.709	968.457.752	Management services
Jumlah	26.873.840.341	27.991.125.805	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

24. BEBAN POKOK PENJUALAN

24. COST OF SALES

	2024	2023	
Beban Pokok Penjualan Properti :			Cost of Property Sales:
Rumah tinggal	4.350.239.879	6.600.124.847	Residential houses
Rumah toko	-	128.072.284	Shop houses
Sub jumlah	4.350.239.879	6.728.197.131	Sub total
Beban Pokok Pendapatan Hotel:			Cost of Hotel revenues:
Penyusutan	3.726.895.005	4.123.114.724	Depreciation
Langsung	2.659.929.767	2.364.676.609	Direct
Lain-lain	3.240.440.944	1.914.484.945	Others
Sub jumlah	9.627.265.717	8.402.276.279	Sub total
Beban Pokok Jasa Manajemen	-	1.108.112.170	Cost of Management services
Jumlah	13.977.505.596	16.238.585.580	Total

25. BEBAN PENJUALAN

25. SALES EXPENSES

	2024	2023	
Iklan dan promosi	487.370.739	623.702.533	Advertising and promotions
Komisi	184.715.448	231.079.029	Comissions
Perjalanan dinas dan transportasi	2.372.347	3.000	Perdiem and transportations
Jumlah	674.458.534	854.784.562	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

**26. GENERAL AND ADMINISTRATIVE
EXPENSES**

	2024	2023	
Gaji dan tunjangan Kantor	6.539.878.576	5.611.067.717	Salaries and allowances Office
Pajak dan perijinan	737.802.178	595.340.178	Tax and permits
Perjalanan dinas dan transportasi	656.238.000	592.968.617	Travelling and transportations
Penyusutan dan amortisasi	511.737.973	415.029.900	Depreciations and amortitations
Pemeliharaan dan perbaikan	517.334.706	450.925.737	Maintenance and repair
Sewa	475.655.143	373.004.699	Rent
Jasa profesional	356.239.641	292.888.862	Professional services
Jamuan dan representasi	242.058.867	254.059.583	Entertainment and representation
Asuransi	79.341.175	90.123.769	Insurance
Imbalan kerja	92.928.770	86.610.747	Employee Benefits
Pelatihan	664.385.968	73.599.241	Training
Penyisihan piutang	121.073.571	44.276.370	Bad debt expenses
Keamanan dan kebersihan	2.000.000.000	25.100.000	Safety and cleanliness
Penghapusan Piutang	28.000.000	24.500.000	Write-off account receivables
Lain-lain	-	-	Others
Jumlah	904.887.535	838.922.594	Total
	13.927.562.103	9.768.418.013	

27. BEBAN KEUANGAN

27. FINANCIAL EXPENSES

	2024	2023	
Beban bunga	1.995.554.571	1.452.333.020	Interest expenses
Beban administrasi bank	25.325.606	814.477.637	Bank administration
Provisi	800.000	-	Provision
Jumlah	2.021.680.177	2.266.810.656	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

28. PENDATAN/BEBAN LAIN-LAIN – BERSIH

28. OTHER INCOME / (EXPENSE) – NET

	2024	2023	
Pendapatan lain-lain:			Other income:
Pendapatan sewa	18.075.758	-	Service charge
Subjumlah	18.075.758	-	Subtotal
Beban lain-lain:			Other expense:
Kerugian penjualan aset tetap	-	(6.625.280)	Loss on disposal fixed assets
Beban jasa manajemen	(0)	(0)	Management expense
Lain-lain	(2.445.997.243)	(2.418.717.468)	Others
Subjumlah	(2.445.997.243)	(2.425.342.748)	Subtotal
Jumlah	(2.427.921.485)	(2.425.342.748)	Total

29. INSTRUMEN KEUANGAN

29. FINANCIAL INSTRUMENTS

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

The following table presents the carrying amount and fair value of the Group's financial instruments that are recorded in the consolidated financial statements:

	2024		2023		
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan					Financial Assets
Kas	4.564.811.725	4.564.811.725	5.975.321.815	5.975.321.815	Cash
Piutang usaha					Trade receivables
Pihak ketiga	3.063.206.610	3.063.206.610	5.589.196.637	5.589.196.637	Third parties
Piutang lain-lain					Other receivables
Pihak ketiga	1.022.041.394	1.022.041.394	3.425.280.639	3.425.280.639	Third parties
Jumlah	8.650.059.729	8.650.059.729	14.989.799.090	14.989.799.090	Total
Liabilitas keuangan					Financial Liabilities
Utang usaha					Trade payables
Pihak ketiga	828.959.816	828.959.816	1.051.864.522	1.051.864.522	Third parties
Utang lain-lain					Other payables
Pihak ketiga	537.684.251	537.684.251	590.852.262	590.852.262	Third parties
Utang bank	79.056.875.442	79.056.875.442	93.171.866.831	93.171.866.831	Bank loan
Uang muka penjualan	17.678.766.036	17.678.766.036	19.190.128.799	19.190.128.799	Advance receivables
Utang akrual	2.613.728.114	2.613.728.114	2.778.943.614	2.778.943.614	Accrual
Jumlah	100.716.013.659	100.716.013.659	116.783.656.028	116.783.656.028	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

29. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Nilai wajar didefinisikan sebagai total dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan yang dipaksakan atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas yang didiskontokan dan model penetapan harga opsi yang sewajarnya.

Kelompok Usaha menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.

Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Tidak terdapat instrumen keuangan yang diukur dengan menggunakan hierarki tingkat 1, 2 dan 3. Metode- metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

29. FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

Fair value is defined as the total where the instrument can be exchanged in short-term transactions between parties who wish and have adequate knowledge through a reasonable transaction, other than in forced sales or liquidation sales. Fair value is obtained from quoted market prices, discounted cash flow models and option pricing models as appropriate.

The Group uses the following hierarchy to determine the fair value of financial instruments:

Level 1 : Fair value is measured based on quoted (unadjusted) prices in active markets for similar assets or liabilities.

Level 2 : Fair value is measured based on valuation techniques, where all inputs which have a significant effect on fair value can be observed either directly or indirectly.

Level 3 : Fair value is measured based on valuation techniques, where all inputs which have a significant effect on fair value cannot be observed.

There are no financial instruments measured using a hierarchy of levels 1, 2 and 3. The methods and assumptions below are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

29. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

- a. Kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset keuangan lancar lainnya, utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka dan jaminan yang diterima - uang jaminan pelanggan, utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun dan liabilitas imbalan kerja mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
- b. Piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non- usaha, utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka dan jaminan yang diterima - jaminan pelanggan dan aset dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya. Nilai wajar dari instrumen keuangan tersebut tidak dapat diukur secara handal karena tidak ada tanggal pembayaran pasti, sehingga diukur pada harga perolehan.
- c. Nilai wajar uang muka yang diterima - uang jaminan pelanggan dan aset keuangan tidak lancar lainnya ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, resiko kredit dan jatuh tempo yang sama.
- d. Utang bank dan lembaga keuangan lainnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Liabilitas keuangan utama Perusahaan terdiri dari utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka, liabilitas imbalan kerja dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya. Tujuan utama dari liabilitas keuangan adalah untuk meningkatkan permodalan Perusahaan dalam menunjang aktivitas operasi dan investasi.

29. FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

- a. Cash, trade receivables, other receivables, other current financial assets, bank loans and other financial institutions, trade payables to third parties, other payables, accrued costs, non-related related party payable, advances and guarantees received - customer security, long-term debt that is due in one year and employee benefits liabilities close to their carrying values because they are short-term.
- b. Other receivables, due from related parties, long-term debt after deducting part due in one year, due from related parties, advances and guarantees received - customer guarantees and financial assets and liabilities other long term. The fair value of these financial instruments cannot be measured reliably because there is no fixed payment date, so they are measured at cost.
- c. Fair value of advances received - customer guarantees and other non-current financial assets is determined by discounting future cash flows using the applicable interest rates from observable market transactions for instruments with the same terms, credit risk and maturity.
- d. Bank loans and other financial institutions is measured at amortized cost. The Company's main financial liabilities consist of bank loans and other financial institutions, trade payables to third parties, other payables, accruals payable, non-trade related parties, advances, employee benefit liabilities and other long-term financial liabilities. The main objective of financial liabilities is to increase the capital of the Company in supporting operational and investment activities.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

29. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Perusahaan memiliki beberapa jenis aset keuangan, seperti kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha dan aset keuangan lancar dan tidak lancar lainnya yang timbul langsung dari kegiatan usahanya

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJMEN
RISIKO KEUANGAN**

Risiko utama dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko pasar (termasuk risiko mata uang asing dan risiko harga komoditas), risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Penelaahan manajemen dan kebijakan yang disetujui untuk mengelola masing-masing risiko ini dijelaskan secara detail sebagai berikut:

a. Risiko mata uang asing

Perusahaan tidak secara signifikan menggunakan mata uang asing karena hampir semua transaksi, aset dan liabilitas Perusahaan dalam mata uang rupiah.

Mata uang pelaporan Perusahaan adalah rupiah. Perusahaan menghadapi risiko nilai tukar mata uang asing karena biaya pembelian impor atas peralatan dan perlengkapan gedung tetapi hal tersebut tidak material, sehingga risiko terhadap mata uang asing, seperti dolar Amerika Serikat tidak signifikan.

Perusahaan tidak mempunyai kebijakan lindung nilai yang formal untuk laju pertukaran mata uang asing. Apabila diperlukan, Perusahaan akan melakukan lindung nilai untuk mengurangi risiko terhadap risiko mata uang asing. Transaksi dalam mata uang asing selain dari yang berhubungan dengan operasional rutin dijaga pada tingkat minimum yang bisa diterima.

29. FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

The Company has several types of financial assets, such as cash, trade receivables, other receivables, accounts receivable from related parties non-business and other current and non-current financial assets arising directly from its business activities.

**30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT PURPOSE
AND POLICIES**

The main risks of the Company's financial instruments are market risk (including foreign currency risk and commodity price risk), interest rate risk, credit risk and liquidity risk. Management review and approved policies for managing each of these risks are explained in detail as follows:

a. Foreign currency risk

The Company doesn't significantly use foreign currency because almost all transactions, business Company assets and liabilities are denominated in rupiah.

The Company's reporting currency is rupiah. The Company faces foreign exchange risk because of the costs of importing building equipment and supplies but this is not material, so the risks to foreign currencies, such as the United States dollar, are not significant.

The Company doesn't have a formal hedging policy for foreign exchange rates. If necessary, the Company will hedge to reduce the risk of foreign currency risk. Transactions in foreign currencies other than those related to routine operations are maintained at an acceptable minimum level.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

b. Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga Perusahaan terutama timbul dari pinjaman untuk tujuan proyek pembangunan, modal kerja dan investasi. Pinjaman pada berbagai tingkat suku bunga variabel menunjukkan Perusahaan kepada nilai wajar risiko tingkat suku bunga. Perusahaan mengelola tingkat suku bunganya dengan cara mengkombinasikan antara pinjaman dengan suku bunga tetap dan mengambang.

c. Risiko kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penyewa. Untuk meringankan risiko ini, saldo piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi kemungkinan piutang yang tidak tertagih

Untuk pelanggan yang gagal bayar terhadap property yang dibeli, maka Perusahaan tidak akan melakukan serah terima kepemilikan atas properti tersebut. Sedangkan untuk penyewa yang menunggak pembayaran uang sewa akan dipantau dari uang jaminan yang sudah diterima Perusahaan. Sehingga sebelum tunggakan menjadi lebih besar dari jaminan, perlu diambil tindakan, seperti pemutusan perjanjian sewa-menyewa dan menjadwalkan kembali pembayaran. Manajemen Perusahaan berpendapat tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

**30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT PURPOSE
AND POLICIES (Continued)**

b. Interest rate risk

The Company's interest rate risk mainly arises from loans for development project, working capital and investment purposes. Loans at various variable interest rates indicate the Company to the fair value of interest rate risk. The Company manages interest rates by combining loans with fixed and floating interest rates.

c. Credit risk

Credit risk faced by the Company comes from loans given to customers and tenants. To alleviate this risk, the balance of accounts receivable is monitored continuously to reduce the possibility of uncollectible receivables.

For customers who failed to pay against a property that was purchased, then the Company will not perform handover ownership of such property. As for tenants who rent arrears will be monitored from the deposit already received by the Company. So before the arrears became bigger than the warranty, needs to be taken actions, such as the termination of tenancy agreement and schedule a back payment. The Company's management is of the opinion that there is no significant concentration of risk on trade accounts receivable.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJMEN
RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

Sehubungan dengan risiko kredit yang timbul dari aset keuangan lainnya yang mencakup kas dan setara kas, risiko kredit yang dihadapi Perusahaan timbul karena wanprestasi dan counter party. Perusahaan memiliki kebijakan untuk tidak menempatkan investasi pada instrumen kredit dengan risiko tinggi dan menempatkan kas dan setara kasnya hanya pada bank yang memiliki reputasi yang baik.

d. Risiko Likuiditas

Perusahaan mengelola profil likuiditasnya untuk dapat mendanai pengeluaran modalnya dan membayar utang yang jatuh tempo dengan menjaga kecukupan kas dan setara kas, serta ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit berkomitmen yang cukup.

Perusahaan secara regular mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual dan terus menerus menjaga kestabilan pengelolaan utang dan piutangnya.

Sedapat mungkin, Perusahaan memperoleh pendanaan baik dari pasar modal dan lembaga keuangan dan saldo portofolionya dengan pendanaan jangka pendek untuk mencapai pembiayaan yang efisien.

31. INFORMASI SEGMENT

Kelompok Usaha dikelola dan dikelompokkan dalam usaha real estat dan hotel.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen yang dilaporkan:

Pendapatan:

- Pengembang properti
- Perhotelan
- Lain-lain

**30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT PURPOSE
AND POLICIES (Continued)**

In relation to credit risk arising from other financial assets which include cash and cash equivalents, the credit risk faced by the Company arises due to defaults and counter parties. The Company has a policy of not placing investments in high-risk credit instruments and placing cash and cash equivalents only with banks and other financial institutions that have a good reputation.

d. Liquidity Risk

The Company manages liquidity profile to be able to fund its capital spending and pay matured debt by maintaining sufficient cash and cash equivalents, as well as the availability of funding through committed credit facility amount.

The Company regularly evaluates cash flow projections and actual cash flows and continues to maintain the stability of its liabilities and receivables management.

Wherever possible, the Company obtain funding either from the capital market and financial institutions and balances its portfolio with short-term funding in order to achieve an efficient financing.

31. SEGMENT INFORMATION

The Group is managed and classified in the real estate and hotel business.

The following is segment information based on reported segments:

Revenue:

- *Property developers*
- *Hospitality*
- *Other*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

31. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

31. SEGMENT INFORMATION (Continued)

The following is segment information by business segment:

	2024				
	Pengembang Properti/ Property Developer	Perhotelan/ Hospitality	Lain-lain/ Others	Konsolidasi/ Consolidated	
Pendapatan	7.850.545.855	17.925.741.445	1.097.553.042	26.873.840.341	Revenues
Laba kotor	3.500.305.976	9.363.176.218	32.852.552	12.896.334.746	Gross profit
Laba/(rugi) usaha	(4.515.044.375)	2.878.728.471	(69.369.987)	(1.705.685.890)	Operating profit/(loss)
Beban pajak final	(478.339.354)	-	-	(478.339.354)	Final tax expenses
Penghasilan bunga	14.865.005	3.275.907	3.386.443	21.527.355	Interest income
Beban keuangan	(398.286.447)	(1.616.914.097)	(6.479.633)	(2.021.680.177)	Financial expenses
Laba sebelum pajak penghasilan	(7.086.068.978)	265.553.562	208.415.863	(6.612.099.552)	Profit before income tax
Manfaat pajak penghasilan - bersih	-	(1.650.084.005)	(23.121.010)	(1.673.205.015)	Income tax benefits - net
Rugi tahun berjalan	(7.086.068.978)	(1.384.530.443)	185.294.853	(8.285.304.568)	Loss for the year
Informasi Lainnya					Other Informations
Aset segmen	143.493.637.654	67.615.991.707	2.289.727.426	213.399.356.788	Segmented Assets
Liabilitas segmen	116.623.594.937	47.460.572.725	356.714.460	164.440.882.122	Segmented Liabilities

	2023				
	Pengembang Properti/ Property Developer	Perhotelan/ Hospitality	Lain-lain/ Others	Konsolidasi/ Consolidated	
Pendapatan	10,302,234,916	16,681,737,687	1,007,153,202	27,991,125,805	Revenues
Laba kotor	3,574,037,785	8,279,461,408	(100,958,968)	11,752,540,225	Gross profit
Laba/(rugi) usaha	(1,430,620,791)	2,728,966,138	(169,007,698)	1,129,337,649	Operating profit/(loss)
Beban pajak final	(252,463,128)	-	-	(252,463,128)	Final tax expenses
Beban keuangan	(675,700,609)	(1,347,453,953)	(243,656,095)	(2,266,810,656)	Financial expenses
Laba sebelum pajak penghasilan	(4,314,595,444)	241,046,657	279,144,516	(3,794,404,271)	Profit before income tax
Manfaat pajak penghasilan - bersih	-	(45,952,397)	(31,185,990)	(77,138,387)	Income tax benefits - net
Rugi tahun berjalan	(4,314,595,444)	195,094,260	247,958,526	(3,871,542,658)	Loss for the year
Informasi Lainnya					Other Informations
Aset segmen	155,214,837,796	73,241,395,829	1,897,917,595	230,354,151,219	Segmented Assets
Liabilitas segmen	120,765,214,890	51,806,802,878	527,749,519	173,099,767,286	Segmented Liabilities

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

32. PERJANJIAN PENTING

- a. Pada bulan Desember 2014, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang dengan Bapak Ikki Santoso Wirjosoekarto untuk periode dari Desember 2014 - Januari 2018 dengan biaya sebesar Rp700.000.000.

Pada bulan Januari 2018, KSPD memperpanjang perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang dengan Bapak Ikki Santoso Wirjosoekarto untuk periode Januari 2018 sampai dengan Januari 2019 dengan biaya sebesar Rp500.000.000.

- b. Pada bulan Juli 2018, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode Oktober 2018 - September 2021 dengan biaya sebesar Rp 250.000.000.

- c. Pada bulan November 2018, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No. 49 dengan Nyonya Reza Purnomo untuk periode 15 Desember 2018 sampai dengan 14 Desember 2023 dengan biaya sebesar Rp150.000.000.

- d. Pada bulan Februari 2017, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Yogyakarta dengan Bapak Baulton Intan Pemago untuk periode Maret 2017 sampai dengan Februari 2019 dengan biaya sebesar Rp40.000.000.

- e. Pada bulan Juli 2017, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan Cantel Spa dan Salon untuk periode Juli 2017 sampai dengan Juni 2018 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Yogyakarta dan 60% untuk Cantel Spa dan Salon.

32. SIGNIFICANT AGREEMENTS

- a. In December 2014, KSPD signed a lease agreement for the All Stay Hotel Semarang parking lot with Mr. Ikki Santoso Wirjosoekarto for the period December 2014 - January 2018 at a cost of Rp700.000.000.

In January 2018, KSPD extended the Allstay Hotel Semarang parking lease agreement with Mr. Ikki Santoso Wirjosoekarto for the period January 2018 to January 2019 at a cost of Rp500.000.000.

- b. In July 2018, KSPD signed an agreement to lease the Allstay Hotel Semarang parking lot Jl. Veteran No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period October 2018 - September 2021 at a cost of Rp250.000.000.

- c. In November 2018, KSPD signed a lease agreement for Allstay Hotel Semarang parking lot Jl. Veteran No. 49 with Mrs. Reza Purnomo for the period from 15 December 2018 to 14 December 2023 at a cost of Rp150.000.000.

- d. In February 2017, KSPD signed a lease agreement for Allstay Hotel Yogyakarta parking lot with Mr. Baulton Intan Pemago for the period from March 2017 to February 2019 at a cost of Rp40.000.000.

- e. In July 2017, KSPD signed an agreement with Cantel Spa and Salon for the period July 2017 to June 2018 with the division of spa sales 40% for Allstay Hotel Yogyakarta and 60% for Cantel Spa and Salon.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

32. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

- f. Pada bulan Februari 2019, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Yogyakarta dengan Bapak Baulton Intan Pemago untuk periode Maret 2019 sampai dengan Februari 2021 dengan biaya sebesar Rp40.000.000.
- g. Pada bulan Juli 2016, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan CV Bayanaka Jaya Bersama untuk periode Juli 2016 sampai dengan Juni 2018 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Semarang dan 60% untuk CV Bayanaka Jaya Bersama.
- h. Pada bulan Juni 2018, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan CV Bayanaka Jaya Bersama untuk periode Juli 2018 – Juli 2020 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Semarang dan 60% untuk CV Bayanaka Jaya Bersama.
- i. Pada tanggal 1 Januari 2019, KSPD melalui Allstay Hotel Semarang dan Yogyakarta menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Kota Satu Manajemen.
- j. Pada bulan Juli 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Semarang Stay Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode Oktober 2018 – September 2021 dengan biaya sebesar Rp 250.000.000.
- k. Pada bulan Nopember 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Semarang Stay Jl. Veteran No. 49 dengan Nyonya Reza Purnomo untuk periode 15 Desember 2018 – 14 Desember 2023 dengan biaya sebesar Rp 750.000.000.

32. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

- f. In February 2019, KSPD signed a lease agreement Allstay Hotel Yogyakarta parking lot with Mr. Baulton Intan Pemago for the period March 2019 to February 2021 at a cost of Rp40.000.000.
- g. In July 2016, KSPD signed an agreement with CV Bayanaka Jaya Bersama for the period July 2016 to June 2018 with the distribution of spa sales 40% for Allstay Hotel Semarang and 60% for CV Bayanaka Jaya Bersama.
- h. In June 2018, KSPD signed an agreement with CV Bayanaka Jaya Bersama for the period July 2018 - July 2020 with the division of spa sales of 40% for Allstay Hotel Semarang and 60% for CV Bayanaka Jaya Bersama.
- i. On January 1, 2019, KSPD through Allstay Hotel Semarang and Yogyakarta signed a hotel management agreement with PT Kota Satu Manajemen.
- j. In July 2018, the Company entered into a parking space rental agreement for the All Semarang Stay hotel, Jl. Veterans No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period October 2018 – September 2021 with a fee of IDR 250,000,000.
- k. In November 2018, the Company signed a parking space rental agreement for the All Semarang Stay hotel, Jl. Veterans No. 49 with Mrs. Reza Purnomo for the period 15 December 2018 – 14 December 2023 with a fee of IDR 750,000,000.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

32. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

- l. Pada tanggal 30 Desember 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Stay Semarang dengan Bapak Resa Purnomo untuk periode 2023-2028 dengan biaya sebesar Rp 999.999.999
- m. Pada tanggal 29 Januari 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Stay Semarang dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode 2021-2028 dengan biaya sewa sebesar Rp777.777.777 dan baru dibayarkan sebesar Rp222.222.222

32. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

- l. In December 30, 2020, the Company signed a parking space rental agreement for the All Stay Semarang hotel with Mr. Resa Purnomo for the period 2023-2028 for a fee of Rp 999,999,999.
- m. In January 29, 2021, the Company entered into a parking space rental agreement for the All Stay Semarang hotel with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period 2021-2028 with a rental fee of Rp. 777,777,777 and a new payment of Rp. 222,222,222

33. KELANGSUNGAN USAHA

Perusahaan membukukan akumulasi kerugian sebesar Rp.72.715.206.036 pada tanggal 31 Desember 2024. Rencana manajemen untuk menghadapi hal tersebut dan memperbaiki kinerja adalah sebagai berikut:

33. GOING CONCERN

The company recorded accumulated loss of IDR.72.715.206.036 as of December 31, 2024. Management's plan to deal with this and improve performance is as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK/
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

33. KELANGSUNGAN USAHA (Lanjutan)

1. Melakukan efisiensi dan efektifitas di seluruh lini sembari memperbaiki kinerja manajemen dengan transformasi organisasi dan menyusun *strategic house* secara menyeluruh yang berorientasi performa serta didukung dengan pengembangan sistem teknologi informasi dan komunikasi
2. Mengurangi liabilitas
3. Menyewakan aset-aset non produktif agar menghasilkan *recurring income*
4. Melakukan kerjasama dengan investor untuk *land bank growth* yaitu pengelolaan lahan di area bisnis strategis untuk mengembangkan proyek proyek baru di bidang perumahan dan perhotelan.
5. Memperluas segmen pasar perumahan untuk pasar kelas menengah dan pasar kelas menengah ke bawah dengan meluncurkan tipe rumah baru dan inovasi pada desain rumah yang menerapkan konsep *green living*.
6. Mengembangkan peluang usaha penjualan bangunan *second* bekerjasama dengan pemilik property
7. Penerapan *operation excellent tools* (*Balance score card* dan *model Risk management*)
8. Mengoptimalkan pengembangan lahan baru di areal yang sudah ada sehingga mampu mendorong pertumbuhan bisnis perusahaan

34. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyiapan laporan keuangan yang diselesaikan pada tanggal 26 Maret 2025.

33. GOING CONCERN (Continued)

1. Perform efficiency and effectiveness in all lines while improving management performance through organizational transformation and compiling a strategic house that is performance oriented and supported by utilizing of information and communication technology systems
2. Reducing liabilities
3. Renting out non-productive assets in order to generate recurring income
4. Offer cooperation with investors in procuring land banks / developing new stages so that the financial burden can be minimized. 4. Collaborating with investors for land bank growth and land management in strategic business areas to develop new projects in the property and hospitality business.
5. Expanding the housing market segment for the middle class market and lower middle class market by launching new types of houses and innovations in home designs that apply the concept of green living
6. Developing a business selling second-hand property in collaboration with property owners.
7. Operation excellent tools application (*Balance score card* operation and risk management model)
8. Optimizing the development of new land in existing areas so as to boost the company's business growth.

34. COMPLETION OF THE FINANCIAL STATEMENTS

The Company's management is responsible for preparing the financial statements which were completed on March 26, 2025.

Lampiran / *Appendix*

Informasi berikut adalah laporan keuangan tersendiri PT Kota Satu Properti (Entitas Induk), yang disajikan sebagai tambahan informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti dan entitas anak pada tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2024./

The following information is a separate financial report of PT Kota Satu Properti (Parent Entity), which is presented as additional information to the consolidated financial report of PT Kota Satu Properti and its subsidiaries for the year ending 31 December 2024.

**PT KOTA SATU PROPERTI (INDUK SAJA)/
PT KOTA SATU PROPERTI (PARENT ONLY)**

LAPORAN POSISI KEUANGAN

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	2i, 4	1.412.618.672	2.924.419.066	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	2j, 5	2.230.611.088	4.732.870.090	Trade receivables
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak berelasi	2h	14.819.578.272	14.197.878.564	Related parties
Pihak ketiga	2j, 6	966.867.432	3.216.953.643	Third parties
Persediaan real estat	2k, 7	113.583.365.737	117.857.292.911	Real estate inventories
Pajak dibayar di muka	2v, 20a	803.030.952	1.234.654.634	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	2m, 9	398.992.343	463.264.362	Prepaid expenses
Uang jaminan	8	450.000	450.000	Guarantee deposits
JUMLAH ASET LANCAR		134.215.514.495	144.627.783.270	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON CURRENT ASSETS
Tanah untuk pengembangan	2l, 10	15.851.717.450	15.851.717.450	Land bank for development
Properti investasi - bersih	2o, 12	5.153.216.220	5.282.040.594	Property investments - net
Aset tetap - bersih	2n, 11	3.092.768.064	3.651.175.405	Fixed assets - net
Investasi pada entitas anak		10.354.830.125	11.241.113.697	Investment in subsidiaries
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		34.452.531.859	36.026.047.147	TOTAL NON CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET		168.668.046.354	180.653.830.417	TOTAL ASSETS

**PT KOTA SATU PROPERTI (INDUK SAJA)/
PT KOTA SATU PROPERTI (PARENT ONLY)**

LAPORAN POSISI KEUANGAN

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				SHORT TERM LIABILITIES
Utang usaha	14	432.303.715	702.577.818	Trade payables
Utang lain-lain				Other payables
Pihak berelasi	2h	60.530.519.721	52.881.952.820	Related parties
Pihak ketiga		111.264.483	131.256.434	Third parties
Utang leasing pihak ketiga		31.933.200	63.866.400	Lease liabilities short term
Utang akrual	18	13.199.024	77.597.302	Accrued payables
Utang pajak	2v, 20b	3.251.069.375	4.005.598.894	Tax payables
Utang pinjaman				Bank Loan
bagian jangka pendek	16	-	-	short term portion
Uang muka penjualan	17	17.449.897.048	19.101.056.376	Unearned revenues
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		81.820.186.567	76.963.906.044	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				LONG TERM LIABILITIES
Utang pinjaman				Bank Loan
bagian jangka panjang	16	36.054.459.457	44.986.450.846	long term portion
Liabilitas imbalan pasca kerja	2s, 21	363.759.960	286.102.146	Employment benefits liabilities
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		36.418.219.417	45.272.552.992	TOTAL LONG TERM LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS		118.238.405.984	122.236.459.036	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	22	131.250.000.000	131.250.000.000	Share capital
Tambahan modal disetor		5.239.652.800	5.239.652.800	Additional paid-in capital
Penghasilan/(rugi) komprehensif lain		425.305.863	440.684.323	Other comprehensive income/(loss)
Saldo laba/(defisit)		(86.485.318.292)	(78.512.965.742)	Retained earnings/(deficit)
JUMLAH EKUITAS		50.429.640.371	58.417.371.381	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		168.668.046.355	180.653.830.417	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

**PT KOTA SATU PROPERTI (INDUK SAJA)/
PT KOTA SATU PROPERTI (PARENT ONLY)**

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN**

**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME**

For The Years Then Ended

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
PENDAPATAN	2p, 23	7.850.545.855	10.302.234.916	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2p, 24	(4.350.239.879)	(6.728.197.131)	COST OF SALES
LABA KOTOR		3.500.305.976	3.574.037.785	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSE
Beban penjualan	2p, 25	(545.538.298)	(718.050.131)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2p, 26	(7.469.812.052)	(4.286.608.445)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	2p	14.865.005	14.921.411	Financial income
Beban keuangan	2p, 27	(398.286.447)	(675.700.609)	Financial expenses
Rugi anak Perusahaan		(886.283.572)	374.032.896	Loss on subsidiaries
Pendapatan/(beban) lain-lain - b	2p, 28	(1.709.263.807)	(1.970.732.360)	Other Income - net
Beban pajak final	2v	(478.339.354)	(252.463.128)	Final tax expenses
JUMLAH BEBAN USAHA		(11.472.658.526)	(7.514.600.366)	TOTAL OPERATING EXPENSE
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(7.972.352.550)	(3.940.562.581)	LOSS BEFORE INCOME TAX
Beban pajak penghasilan	2v	-	-	Income tax expense
RUGI TAHUN BERJALAN		(7.972.352.550)	(3.940.562.581)	LOSS OF THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pengukuran kembali imbalan pasca kerja	2s, 21	(15.378.460)	3.794.917	Remeasurement of post employment benefits
RUGI KOMPREHENSIF		(7.987.731.010)	(3.936.767.664)	COMPREHENSIVE LOSS

**PT KOTA SATU PROPERTI (INDUK SAJA)/
PT KOTA SATU PROPERTI (PARENT ONLY)**

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

For The Years Then Ended December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional share capital	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income	Saldo laba (defisit)/ Retained earnings (deficit)	Jumlah ekuitas/ (defisiensi modal) Total equity (capital deficiency)	
Saldo per 31 Desember 2022	131.250.000.000	5.239.652.800	436.889.406	(74.572.403.161)	62.354.138.952	Balance as of December 31, 2022
Rugi periode berjalan	-	-	-	(3.940.562.581)	(3.940.562.581)	Loss of the year
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	3.794.917	-	3.794.917	Other comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2023	131.250.000.000	5.239.652.800	440.684.323	(78.512.965.742)	58.417.371.289	Balance as of 31-Dec-23
Rugi periode berjalan	-	-	-	(7.972.352.550)	(7.972.352.550)	Loss of the year
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	(15.378.460)	-	(15.378.460)	Other comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2024	131.250.000.000	5.239.652.800	425.305.863	(86.485.318.292)	50.429.640.279	Balance as of 31-Dec-24

**PT KOTA SATU PROPERTI (INDUK SAJA)/
PT KOTA SATU PROPERTI (PARENT ONLY)**

LAPORAN ARUS KAS

**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENT OF CASH FLOWS

For The Years Then Ended

December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless stated otherwise)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
RUS KAS DARI				CASH FLOW FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		8.020.998.760	18.750.869.719	Receipt from customers
Penerimaan lainnya		29.115.005	14.921.411	Receipt from deposits interests
Pembayaran kepada karyawan		(2.947.192.774)	(2.618.749.906)	Payment to contractors
Pembayaran kepada pemasok		(5.502.348.691)	(4.326.428.699)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada kontraktor		(384.447.918)	(984.846.272)	Payment to employees
Pembayaran bunga		(386.268.953)	(673.531.473)	Payment of interest
Pembayaran pajak penghasilan		(478.339.354)	(252.463.128)	Payment of income tax
RUS KAS BERSIH YANG				NET CASH FLOWS
DIPEROLEH DARI/(DIGUNAKAN				PROVIDED BY/(USED IN)
UNTUK) AKTIVITAS OPERASI		(1.648.483.926)	9.909.771.652	OPERATING ACTIVITIES
RUS KAS DARI				CASH FLOW FROM
AKTIVITAS INVESTASI				INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap		(156.353.333)	(337.265.361)	Acquisition of fixed assets
Penjualan properti investasi		-	11.478.127	Sales of property investments
Penjualan aset tetap		-	12.623.147	Sales of fixed assets
RUS KAS BERSIH YANG				NET CASH FLOWS USED IN
DIGUNAKAN UNTUK				INVESTING ACTIVITIES
AKTIVITAS INVESTASI		(156.353.333)	(313.164.087)	
RUS KAS DARI				CASH FLOW FROM
DARI AKTIVITAS PENDANAAN				FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran pinjaman Bank		(8.963.924.589)	(9.236.021.019)	Payment to Bank loan
Penerimaan dari pihak berelasi		7.026.867.193	1.755.272.159	Receipt from related parties
Penerimaan dari pihak ketiga		2.230.094.260	(684.421.044)	Receipt from third parties
Pembayaran kepada pihak berelasi		-	-	Payment to related parties
RUS KAS BERSIH YANG				NET CASH FLOWS (USED IN)/
(DIGUNAKAN UNTUK)/DIPEROLEH				PROVIDED BY
DARI AKTIVITAS PENDANAAN		293.036.864	(8.165.169.904)	FINANCING ACTIVITIES
NAIKAN KAS BERSIH		(1.511.800.394)	1.431.437.661	NET INCREASER IN CASH
AS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		2.924.419.065	1.492.981.404	CASH AND CASH EQUIVALENT
AS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		1.412.618.671	2.924.419.065	AT BEGINNING YEARS
				CASH AND CASH EQUIVALENT
				AT ENDING YEARS