

# ANNUAL & SUSTAINABILITY REPORT

PT. KOTA SATU  
PROPERTI TBK.



2025





# DAFTAR ISI

## TABLE OF CONTENTS

### 01. IKHTISAR

#### Highlights

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Ikhtisar Kinerja 2025<br>2025 Performance Highlights | 1  |
| Ikhtisar Keuangan<br>Financial Highlights            | 8  |
| Ikhtisar Saham<br>Stock Highlights                   | 12 |

### 02. LAPORAN MANAJEMEN

#### Management Report

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Laporan Dewan Komisaris<br>Board of Commissioner's Report | 16 |
| Laporan Direksi<br>Board of Director's Report             | 26 |

### 03. PROFIL PERUSAHAAN

#### Company Profile

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Informasi Umum<br>General Information                    | 45 |
| Visi & Misi<br>Vision & Mission                          | 47 |
| Nilai Perusahaan<br>Corporate Value                      | 48 |
| Sturktur Group Perusahaan<br>Company Group Structure     | 49 |
| Struktur Organisasi<br>Organization Structure            | 49 |
| Sekilas Perusahaan<br>Company at a Glance                | 50 |
| Profil Dewan Komisaris<br>Board if Commissioners Profile | 61 |
| Profil Direksi<br>Board of Directors' Profile            | 64 |
| Demografi Karyawan<br>Employees Demographics             | 67 |
| Sumber Daya Manusia<br>Human Resources                   | 69 |
| Informasi Kepemilikan Saham<br>Sharholding Information   | 71 |
| Informasi Entitas Anak<br>Information of Subsidiaries    | 74 |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Kronologis Pencatatan Saham<br>Chronology of Stock Listing         | 74 |
| Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal<br>Capital Mar           | 77 |
| Penghargaan & Sertifikasi yang diterima<br>Awards and Certificates | 79 |

### 04. ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

#### Management Discussion And Analysis

|                                                                                                                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tinjauan Makro Ekonomi<br>Macro Economy Overview                                                                                                                             | 62  |
| Tinjauan Industri<br>Industry Overview                                                                                                                                       | 85  |
| Kinerja Keuangan Komprehensif<br>Comprehensive Financial Performance                                                                                                         | 92  |
| Kemampuan Membayar Utang<br>Solvency                                                                                                                                         | 95  |
| Tingkat Kolektibilitas Piutang<br>Receivable Collectibility                                                                                                                  | 96  |
| Struktur Modal dan Kebijakan Struktur Modal<br>Capital Structure and Policy of Capital Structure                                                                             | 97  |
| Ikatan Material untuk Investasi Barang Modal<br>Bound Instrument For Capital Investment                                                                                      | 97  |
| Investasi Barang Modal<br>Capital Expenditure                                                                                                                                | 98  |
| Informasi Material Setelah Tanggal Laporan Akuntan<br>Subsequent Material Information After Accountant Report                                                                | 99  |
| Prospek Usaha<br>Business Propect                                                                                                                                            | 100 |
| Perbandingan antara target / proyeksi pada awal tahun buku dengan hasil yang dicapai (realisasi)<br>Comparation Between Target at The Beginning of The Year With Realization | 101 |
| Target / proyeksi 2026<br>2026 Targets                                                                                                                                       | 102 |
| Aspek Pemasaran<br>Marketing                                                                                                                                                 | 103 |
| Kebijakan Deviden<br>Devidend Policy                                                                                                                                         | 106 |
| Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum<br>Use of Proceeds From Public Offering                                                                                       | 106 |



|                                                                                                       |     |                                                                                                                                                                                          |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Informasi Material<br><i>Subsequent Material Information</i>                                          | 107 | Kebijakan Pemberian Kompensasi Jangka Panjang Berbasis Kinerja Kepada Manajemen dan atau Karyawan<br><i>Performance-Based Longterm Compensation Policy to Manageent and or Employees</i> | 189 |
| Perubahan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang Berpengaruh Signifikan<br><i>Changes In law</i> | 107 | Sistem Pelaporan Pelanggaran<br><i>Whistleblowing System</i>                                                                                                                             | 191 |
| Perubahan Kebijakan Akuntansi<br><i>Use of Proceeds From Public Offering</i>                          | 108 | Penerapan Tata Kelola Perusahaan<br><i>Corporate Governance Implementation</i>                                                                                                           | 192 |

05

TATA KELOLA PERUSAHAAN

Good Corporate Governance

|                                                                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Rapat Umum Pemegang Saham<br><i>General Meeting Shareholders</i>                                                                        | 114 |
| Direksi<br><i>Board of Directors</i>                                                                                                    | 136 |
| Dewan Komisaris<br><i>Board of Commissioners</i>                                                                                        | 128 |
| Nominasi dan Remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris<br><i>Board of Directors and Board of Commissioners Nomination and Remuneration</i> | 142 |
| Komite Audit<br><i>Audit Committee</i>                                                                                                  | 143 |
| Komite Nominasi dan Remunerasi<br><i>Nomination and Remuneration Committee</i>                                                          | 148 |
| Sekretaris Perusahaan<br><i>Corporate Secretary</i>                                                                                     | 154 |
| Unit Audit Internal<br><i>Internal Audit Unit</i>                                                                                       | 159 |
| Sistem Pengendalian Internal<br><i>Internal Control Systems</i>                                                                         | 162 |
| Sistem Manajemen Risiko<br><i>Risk Management System</i>                                                                                | 185 |
| Perkara Penting<br><i>Important Cases</i>                                                                                               | 170 |
| Sanksi Administratif<br><i>Administrative Sanctions</i>                                                                                 | 170 |
| Kode Etik Perusahaan<br><i>Code of Conducts</i>                                                                                         | 172 |
| Budaya Perusahaan<br><i>Corporate Culture</i>                                                                                           | 173 |

06

LAPORAN KEBERLANJUTAN

Sustainability Report

|                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Strategi Keberlanjutan<br><i>Sustainability Strategy</i>                                 | 182 |
| Ikhtisar Kinerja Aspek Keberlanjutan 2025<br><i>Sustainability Performance Highlight</i> | 185 |
| Profil Perseroan<br><i>Company Profil</i>                                                | 233 |
| Penjelasan Direksi<br><i>Message From Board of Directors</i>                             | 193 |
| Tata Kelola Berkelanjutan<br><i>Sustainability Good Governance</i>                       | 200 |
| Kinerja Berkelanjutan<br><i>Sustainability Performance</i>                               | 211 |
| Lembar Umpan Balik<br><i>Feedback Form</i>                                               | 231 |

07

SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN TAHUNAN DAN LAPORAN KEBERLANJUTAN TAHUN 2025

Statement Of Responsibility Of The Board Of Commissioners & Directors For The 2025 Annual Report And Sustainability Report

08

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Consolidated Financial Statements And Independent Auditors' Report



# IKHTISAR

## *Highlights*





# PERUBAHAN PENDAPATAN

## *Income Change*

**PENDAPATAN**  
*Income Change*

**27.991**

*Billion*

**Peningkatan  
Arus Kas**  
*Increase in  
Cash Flow*

**7,1%** ↑

**Penurunan  
Liabilitas**  
*Bank Loan  
Decrease*

**7,8%** ↓

**Progress Laba  
(Rugi) Bersih**  
*Profit  
Progress Income*

**61,2%** ↑

- Pendapatan bersih tetap **tumbuh sebesar 0,6%**.
- Arus kas **meningkat 7,1%**, mencerminkan kualitas earnings yang semakin solid.
- Liabilitas berhasil ditekan, khususnya kewajiban utang bank (PKPU) **turun 7,8%**.
- Penurunan laba (rugi) komprehensif **sebesar 61,2%** terutama dipengaruhi faktor non-operasional dan tidak mencerminkan kinerja inti Perseroan.
- Capaian penjualan perumahan **naik 86%** sebesar **5.189 Milyar** apabila dibandingkan dengan capaian tahun 2024.
- Perseroan mencatatkan pengakuan pendapatan yang merupakan unit rumah yang telah dilakukan Akad Jual Beli (AJB) pada tahun 2025 sebesar **6.842 Milyar**.





# PERISTIWA PENTING

## 2025 Events Highlight

Perseroan menyelenggarakan kegiatan karyawan bertajuk "Beauty Class" yang berlokasi di Allstay Hotel Semarang. Kegiatan ini merupakan bagian dari inisiatif Perseroan dalam meningkatkan pengetahuan dan keterampilan karyawan terkait perawatan diri serta penampilan profesional yang mendukung kepercayaan diri dalam lingkungan kerja. Selain itu, kegiatan ini menjadi langkah strategis Perseroan dalam mendorong keseimbangan antara kesehatan, estetika, dan profesionalisme guna menunjang kinerja karyawan yang optimal serta memperkuat citra Perseroan secara keseluruhan.

*The Company organized an employee event titled "Beauty Class," held at Allstay Hotel Semarang. This event is part of the Company's initiative to enhance employees' knowledge and skills regarding personal care and professional appearance, which helps build confidence in the workplace. Additionally, this event serves as a strategic step by the Company to promote a balance between health, aesthetics, and professionalism, thereby supporting optimal employee performance and strengthening the Company's overall image.*

## Januari 2025







## Maret 2025

Perseroan melaksanakan kegiatan Re-sertifikasi Bintang 3 guna mempertahankan predikat yang telah diraih sebelumnya. Kegiatan ini merupakan bentuk komitmen Perseroan dalam menjaga standar kualitas operasional dan layanan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Melalui pelaksanaan re-sertifikasi ini, Perseroan menegaskan upayanya dalam memastikan keberlanjutan mutu, peningkatan kinerja, serta kepercayaan para pemangku kepentingan terhadap kualitas layanan yang diberikan.

*The Company conducted a 3-Star Re-certification process to maintain the rating previously achieved. This initiative demonstrates the Company's commitment to upholding operational and service quality standards in accordance with applicable regulations. Through this re-certification process, the Company reaffirms its efforts to ensure quality sustainability, performance improvement, and stakeholder confidence in the quality of services provided.*





Perseroan menyelenggarakan kegiatan seminar kesehatan bertajuk "Living a Healthy Life" yang berlokasi di Ruang Pertemuan Allstay Hotel Semarang. Kegiatan ini merupakan bagian dari komitmen Perseroan dalam meningkatkan kesadaran dan kualitas hidup sehat bagi karyawan melalui edukasi mengenai pola hidup seimbang, pengelolaan stres, serta pencegahan penyakit. Selain itu, seminar ini menjadi langkah strategis Perseroan dalam mendukung terciptanya sumber daya manusia yang produktif, berdaya saing, dan memiliki ketahanan fisik maupun mental guna menghadapi dinamika bisnis yang terus berkembang

## April 2025

*The Company organized a health seminar titled "Living a Healthy Life" held at the Allstay Hotel Semarang Meeting Room. This event is part of the Company's commitment to raising awareness and improving the quality of healthy living for employees through education on balanced lifestyles, stress management, and disease prevention. Additionally, this seminar serves as a strategic initiative by the Company to foster a workforce that is productive, competitive, and possesses both physical and mental resilience to navigate the ever-evolving dynamics of the business environment.*

## Juni 2025

Perseroan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) pada tanggal 18 Juni 2025 yang bertempat di Sphere Room, Allstay Hotel Semarang. Kegiatan ini dilaksanakan sebagai bagian dari pemenuhan kewajiban tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance), guna menyampaikan laporan kinerja dan keuangan Perseroan secara transparan, serta memperoleh persetujuan Pemegang Saham atas agenda strategis yang diajukan. Melalui pelaksanaan RUPS ini, Perseroan menegaskan komitmennya dalam menjaga akuntabilitas, transparansi, dan keberlanjutan usaha dalam menghadapi dinamika bisnis yang terus berkembang.



*The Company held a General Meeting of Shareholders (GMS) on June 18, 2025, at the Sphere Room, Allstay Hotel in Semarang. This event was held as part of the Company's commitment to good corporate governance, to transparently present the Company's performance and financial reports, and to obtain shareholder approval for the proposed strategic agenda. Through this AGM, the Company reaffirms its commitment to maintaining accountability, transparency, and business sustainability in the face of ever-evolving business dynamics.*





## Juli 2025

Perseroan menyelenggarakan kegiatan Pemeriksaan Kesehatan Gratis guna meningkatkan kesadaran akan pentingnya deteksi dini dan pemeliharaan kesehatan. Kegiatan ini merupakan bagian dari tanggung jawab sosial Perseroan serta komitmen dalam mendukung kesejahteraan masyarakat dan karyawan. Melalui pelaksanaan kegiatan ini, Perseroan turut berkontribusi dalam menciptakan lingkungan yang sehat, produktif, dan berkelanjutan.

*The Company organizes free health screenings to raise awareness of the importance of early detection and health maintenance. This initiative is part of the Company's social responsibility and its commitment to supporting the well-being of the community and its employees. Through this initiative, the Company contributes to creating a healthy, productive, and sustainable environment.*

## Agustus 2025



Perseroan menyelenggarakan pelatihan bertajuk "More Sales Magically" guna meningkatkan kompetensi dan efektivitas tim penjualan dalam mengoptimalkan strategi pemasaran dan penjualan. Kegiatan ini merupakan bagian dari upaya Perseroan dalam memperkuat kapabilitas sumber daya manusia, sekaligus mendorong pencapaian target penjualan melalui pendekatan yang inovatif dan adaptif terhadap dinamika pasar.

*The Company organized a training session titled "More Sales Magically" to enhance the sales team's competencies and effectiveness in optimizing marketing and sales strategies. This initiative is part of the Company's efforts to strengthen its human resource capabilities while driving the achievement of sales targets through innovative and adaptive approaches to market dynamics.*





## November 2025

Perseroan melaksanakan kegiatan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (TJSL) melalui penanaman 300 bibit pohon mangrove di kawasan pesisir. Kegiatan ini merupakan wujud komitmen Perseroan dalam mendukung pelestarian lingkungan serta menciptakan manfaat berkelanjutan bagi masyarakat, sejalan dengan penerapan prinsip People, Planet, dan Prosperity.

*The Company carried out its Social and Environmental Responsibility (SER) activities by planting 300 mangrove saplings in the coastal area. This initiative reflects the Company's commitment to supporting environmental conservation and creating sustainable benefits for the community, in line with the principles of People, Planet, and Prosperity.*

## Desember 2025

Perseroan menyelenggarakan Rapat Kerja Tahunan tahun buku 2026 dengan tema "Ready For Beyond" yang terinspirasi dari film Top Gun: Maverick. Kegiatan ini menjadi momentum strategis bagi jajaran Direksi dan seluruh unit bisnis untuk mengevaluasi kinerja tahun 2025/2026 serta merumuskan langkah strategis guna mencapai target dan memperkuat daya saing Perseroan di tahun 2026.



*The Company held its Annual Work Meeting for the 2026 fiscal year under the theme "Ready For Beyond," inspired by the film Top Gun: Maverick. This event served as a strategic opportunity for the Board of Directors and all business units to evaluate performance for the 2025/2026 period and formulate strategic steps to achieve targets and strengthen the Company's competitiveness in 2026.*



# IKHTISAR KEUANGAN

## Financial Highlights

| LAPORAN RUGI LABA                                                                              | 2025    | 2024    | 2023    |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pendapatan                                                                                     | 27.031  | 26.874  | 27,991  | Revenues                                                                                   |
| Beban Pokok Pendapatan                                                                         | 13.910  | 13.978  | 16,239  | Cost of Revenues                                                                           |
| Laba Kotor                                                                                     | 13.121  | 12.896  | 11,753  | Gross Profit                                                                               |
| Beban Usaha                                                                                    | 12.350  | 14.602  | 10,623  | Operating Expenses                                                                         |
| Laba Usaha                                                                                     | 771     | (1.706) | 1,129   | Operating Profit                                                                           |
| Jumlah (Beban) Penghasilan Lain Lain Bersih                                                    | 1.693   | 4.096   | 4,924   | Total Other Income (Charges)-Net                                                           |
| Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan                                                          | (921)   | (6.612) | (3,794) | Profit (Loss) before Income Tax                                                            |
| Laba (Rugi) Netto Tahun Berjalan Setelah Dampak Penyesuaian Ekuitas Margin Bisnis              | (3.279) | (8.285) | (3,872) | 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              | (3.279) | (8.285) | (3,872) | Net Income (Loss) for the Year Before Equity Merging Business Adjustment                   |
| Total Penghasilan Komprehensif                                                                 | (44)    | (11)    | 11      | Total Other Comprehensive Income                                                           |
| Total Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan Setelah Dampak Penyesuaian Ekuitas Margin Bisnis | (3.323) | (8.296) | (3,861) | 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 | (3.323) | (8.296) | (3,861) | Comprehensive Income (Loss) for the Year Before Equity Merging Business Adjustment         |
| Laba Neto (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk                         | (3,179) | 8.200   | (3,890) | Net Income (Loss) Attributable to Owners of the Parent Entity                              |
| Laba Neto (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada Kepentingan Non Pengendali                    | (100)   | 85      | 19      | 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           | (3.336) | (8.296) | (3,861) | Total Comprehensive Income (Loss) Attributable to Owners of the Parent Entity              |
| Total Laba (Rugi) Komprehensif Yang Dapat Diatribusikan Kepada Kepentingan Non Pengendali      | 14      | 0       | 0       | Total Comprehensive Income (Loss) Attributable to Non-Controlling Interests                |
| Laba (Rugi) Per Saham                                                                          | (2.31)  | (5.96)  | (3.11)  | Earnings Per Share Entity                                                                  |



# IKHTISAR KEUANGAN

## Financial Highlights

| Posisi Keuangan Konsolidasian         | 2025    | 2024    | 2023    |                                    |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|------------------------------------|
| Jumlah Aset                           | 209,920 | 213,399 | 230,354 | Total Assets                       |
| Jumlah Aset Lancar                    | 117,454 | 124,162 | 135,205 | Total Current Assets               |
| Jumlah Aset Tidak Lancar              | 92,466  | 89,237  | 95,149  | Total Non-Current Assets           |
| Jumlah Liabilitas                     | 164,284 | 164,441 | 173,100 | Total Liabilities                  |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek       | 110,482 | 89,688  | 84,684  | Total Current Liabilities          |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang      | 53,802  | 74,753  | 88,416  | Total Non-Current Liabilities      |
| Kepentingan Non-Pengendali            | 1,619   | 1,706   | 1,791   | Non-Controlling Interest           |
| Total Ekuitas - Bersih                | 45,636  | 48,958  | 57,254  | Total Equity - Net                 |
| Total Liabilitas dan Ekuitas - Bersih | 209,920 | 213,399 | 230,354 | Total Liabilities and Equity - Net |

| Laporan Arus Kas                               | 2025    | 2024    | 2023     |                                                      |
|------------------------------------------------|---------|---------|----------|------------------------------------------------------|
| Arus kas bersih dari aktivitas operasi         | 4,492   | 3,700   | 15,359   | Net cash provided by operating activities            |
| Arus kas bersih untuk aktivitas investasi      | (684)   | (628)   | (917)    | Net cash provided by investing activities            |
| Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan       | (3,481) | (4,483) | (12,344) | Net cash provided by financing activities            |
| Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas | 327     | (1,411) | 2,097    | Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents |
| Kas dan setara kas awal                        | 4,565   | 5,975   | 3,878    | Cash and cash equivalents, beginning                 |
| Kas dan setara kas akhir                       | 4,892   | 4,565   | 5,975    | Kas dan setara kas akhir / equivalents, ending       |

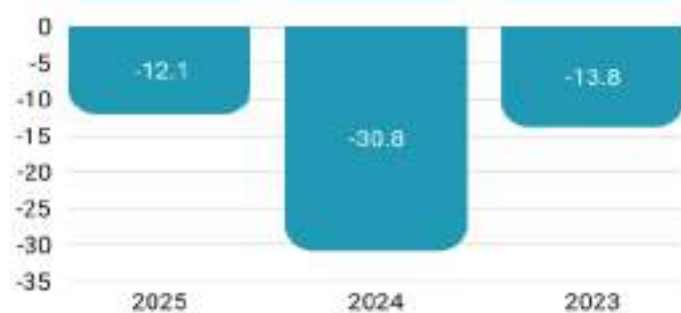


| Laporan Rasio Keuangan                             | 2025    | 2024    | 2023    |                                  |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|----------------------------------|
| Rasio Laba Bersih terhadap Aset                    | (1.6%)  | (3.9%)  | (1,7%)  | Return on Assets                 |
| Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas                 | (7.3%)  | (16.9%) | (6,7%)  | Return on Equity                 |
| Rasio Margin Laba Kotor terhadap Pendapatan        | 48.5%   | 48.0%   | 42,0%   | Gross Profit Margin              |
| Rasio Margin Laba Usaha terhadap Pendapatan        | 2.9%    | (6.3%)  | 4,0%    | Operating Profit Margin          |
| Rasio Margin Laba Bersih terhadap Pendapatan       | (12.1%) | (30.8%) | (13,8%) | Net Income Margin                |
| Rasio Pendapatan Komprehensif terhadap Aset        | (1.6%)  | (3.9%)  | (1,7%)  | Return on Assets (Comprehensive) |
| Rasio Pendapatan Komprehensif terhadap Ekuitas     | (7.3%)  | (16.9%) | (6,7%)  | Return on Equity (Comprehensive) |
| Rasio Margin Laba Komprehensif terhadap Pendapatan | (12.3%) | (30.8%) | (13,8%) | Comprehensive Income Margin      |
| Rasio Lancar                                       | 106.3%  | 138.4%  | 159,7%  | Current Ratio                    |
| Rasio Laba Bersih terhadap Aset                    | 78.3%   | 77.1%   | 75,1%   | Return on Assets                 |
| Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas                 | 360.0%  | 335.9%  | 302,3%  | Return on Equity                 |

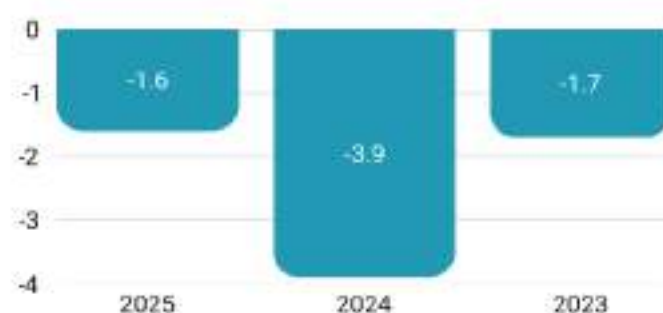




## NET INCOME MARGIN (%)



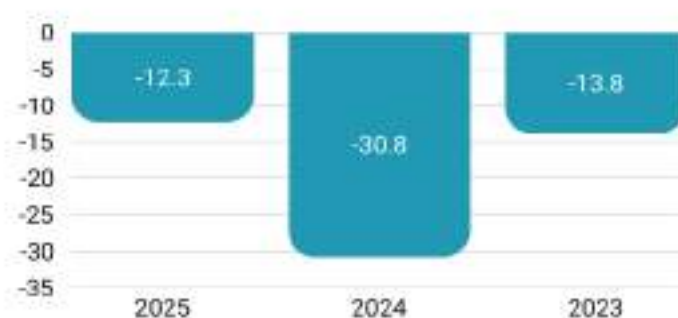
## COMPREHENSIVE RETURN ON ASSETS (%)



## COMPREHENSIVE RETURN ON EQUITY (%)



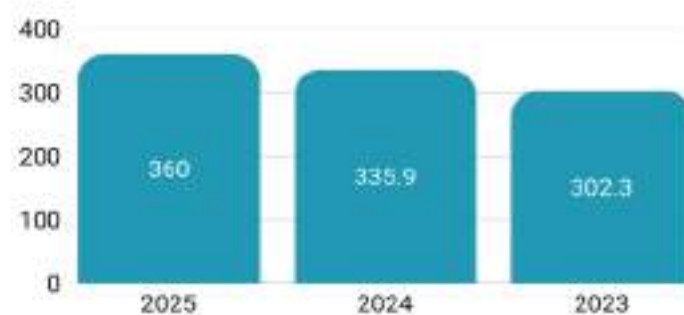
## COMPREHENSIVE INCOME MARGIN (%)



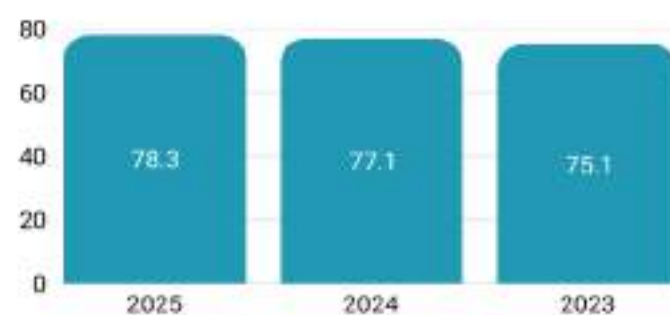
## CURRENT RATIO (%)



## LIABILITIES TO EQUITY RATIO (%)



## LIABILITIES TO ASSETS RATIO (%)

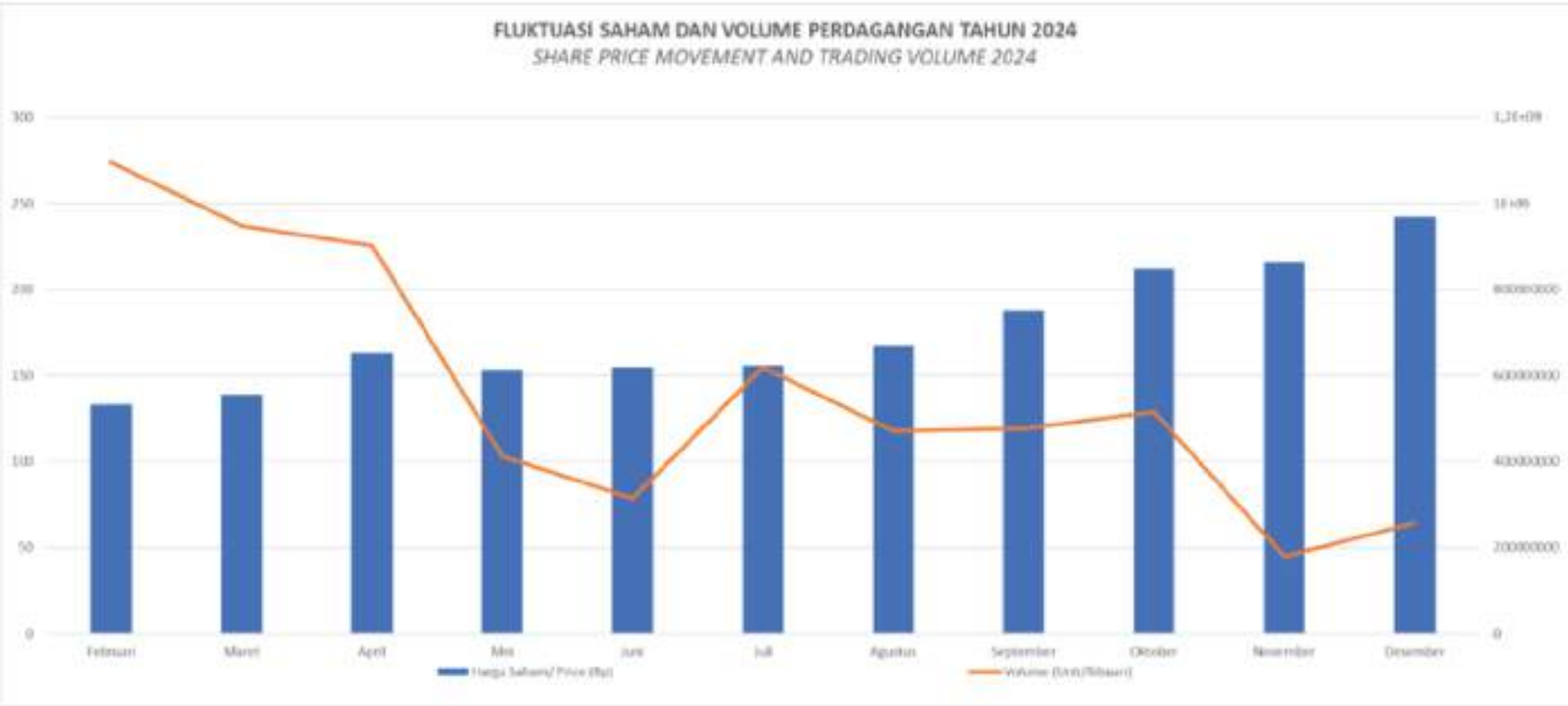




# IKHTISAR SAHAM

## Stock Highlight

| Bulan<br>Months | Triwulan<br>Quarter | HARGA SAHAM / PRICE<br>(Rp) |     |       | Kapitalisasi Pasar<br>(Rp Milyar)<br>Market Capitalization<br>(IDR Billions) | Volume<br>(Unit/Ribuan)<br>Volume<br>(Unit/Thousand) | Jumlah Saham Tercatat<br>Number of Shares Listed |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-----|-------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                 |                     | High                        | Low | Close |                                                                              |                                                      |                                                  |
| Januari         | I                   | 111                         | 99  | 107   | 147                                                                          | 254                                                  | 1,375,000,000                                    |
| Februari        |                     | 139                         | 106 | 133   | 182                                                                          | 1                                                    | 1,375,000,000                                    |
| Maret           |                     | 153                         | 128 | 139   | 191                                                                          | 947                                                  | 1,375,000,000                                    |
| April           | II                  | 173                         | 135 | 163   | 224                                                                          | 902                                                  | 1,375,000,000                                    |
| Mei             |                     | 164                         | 147 | 153   | 210                                                                          | 412                                                  | 1,375,000,000                                    |
| Juni            |                     | 165                         | 147 | 155   | 213                                                                          | 314                                                  | 1,375,000,000                                    |
| Juli            | III                 | 171                         | 150 | 156   | 215                                                                          | 618                                                  | 1,375,000,000                                    |
| Agustus         |                     | 188                         | 153 | 167   | 230                                                                          | 471                                                  | 1,375,000,000                                    |
| September       |                     | 196                         | 163 | 188   | 259                                                                          | 476                                                  | 1,375,000,000                                    |
| Oktober         | IV                  | 224                         | 176 | 212   | 292                                                                          | 516                                                  | 1,375,000,000                                    |
| November        |                     | 228                         | 199 | 216   | 297                                                                          | 178                                                  | 1,375,000,000                                    |
| Desember        |                     | 280                         | 214 | 242   | 333                                                                          | 257                                                  | 1,375,000,000                                    |
| Kurs Akhir      |                     | 280                         | 99  | 242   |                                                                              | 5,346                                                |                                                  |



# IKHTISAR SAHAM

## Stock Highlight

Tabel Kinerja Saham PT Kota Satu Properti, Tbk Tahun 2025  
2025 Shares Performance Table PT Kota Satu Properti Tbk

| Bulan<br>Months | Triwulan<br>Quarter | HARGA SAHAM / PRICE<br>(Rp) |     |       | Kapitalisasi Pasar<br>(Rp Milyar)<br>Market Capitalization<br>(IDR Billions) | Volume<br>(Unit/Ribuan)<br>Volume<br>(Unit/Thousand) | Jumlah Saham Tercatat<br>Number of Shares Listed |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-----|-------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                 |                     | High                        | Low | Close |                                                                              |                                                      |                                                  |
| Januari         | I                   | 258                         | 236 | 252   | 346                                                                          | 138,544                                              | 1,375,000,000                                    |
| Februari        |                     | 268                         | 230 | 238   | 327                                                                          | 119,152                                              | 1,375,000,000                                    |
| Maret           |                     | 256                         | 189 | 197   | 270                                                                          | 131,418                                              | 1,375,000,000                                    |
| April           | II                  | 210                         | 170 | 192   | 264                                                                          | 124,178                                              | 1,375,000,000                                    |
| Mei             |                     | 220                         | 190 | 212   | 291                                                                          | 134,901                                              | 1,375,000,000                                    |
| Juni            |                     | 248                         | 208 | 220   | 302                                                                          | 166,740                                              | 1,375,000,000                                    |
| Juli            | III                 | 248                         | 218 | 236   | 324                                                                          | 141,325                                              | 1,375,000,000                                    |
| Agustus         |                     | 238                         | 228 | 236   | 324                                                                          | 76,159                                               | 1,375,000,000                                    |
| September       |                     | 248                         | 232 | 242   | 332                                                                          | 91,622                                               | 1,375,000,000                                    |
| Oktober         | IV                  | 268                         | 240 | 254   | 349                                                                          | 104,413                                              | 1,375,000,000                                    |
| November        |                     | 258                         | 246 | 252   | 346                                                                          | 77,005                                               | 1,375,000,000                                    |
| Desember        |                     | 268                         | 252 | 262   | 360                                                                          | 88.392                                               | 1,375,000,000                                    |
| Kurs Akhir      |                     | 268                         | 170 | 262   |                                                                              | 1,305,545                                            |                                                  |

FLUKTUASI SAHAM DAN VOLUME PERDAGANGAN TAHUN 2025  
SHARE PRICE MOVEMENT AND TRADING VOLUME 2025





# IKHTISAR SAHAM

## *Stock Highlight*

### INFORMASI MENGENAI AKSI KORPORASI

Selama tahun buku 2025, 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 2025, 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 2025, 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 2025, 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

## *Management Report*





# LAPORAN DEWAN KOMISARIS

## *The Board of Commissioners Report*



**Arif Sugiyo**  
Komisaris Utama  
*Chairman*

### **Para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang Terhormat,**

Perkenankan kami untuk memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya sehingga PT Kota Satu Properti Tbk (“Perseroan”) berhasil melewati berbagai tantangan dan mencapai kinerja yang positif di tahun 2025. Pencapaian ini tentunya tidak terlepas dari upaya maksimal dan sinergi yang baik antara manajemen dan seluruh insan Perseroan yang terlibat.

Dalam setiap prosesnya, Dewan Komisaris senantiasa berupaya untuk mengoptimalkan fungsi pengawasan dan memberikan arahan atas strategi serta kebijakan yang diterapkan oleh Direksi dalam mengelola bisnis Perseroan secara bertanggung jawab. Dewan Komisaris senantiasa menjaga objektivitas dan independensi serta tidak terlibat

### ***Dear Shareholders and Stakeholders,***

*Allow us to express our gratitude to God Almighty for His blessings and grace, which have enabled PT Kota Satu Properti Tbk (“the Company”) to overcome various challenges and achieve positive performance in 2025. This achievement is undoubtedly the result of the maximum efforts and excellent synergy between the management and all individuals involved in the Company.*

*In every process, the Board of Commissioners always strives to optimize its supervisory function and provide guidance on the strategies and policies implemented by the Board of Directors in managing the Company's business responsibly. The Board of Commissioners always maintains objectivity and independence and does not intervene in the Company's operational decision-making,*

intervensi dalam pengambilan keputusan operasional Perseroan, kecuali untuk hal-hal yang telah diatur dan ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan maupun ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagai perwakilan dari Dewan Komisaris, izinkan kami menyampaikan Laporan Tahunan PT Kota Satu Properti Tbk untuk Tahun Buku 2025. Laporan ini disajikan dari sudut pandang Dewan Komisaris dalam melaksanakan tugas pengawasan serta memberikan arahan dan rekomendasi terhadap implementasi strategi, pandangan atas prospek usaha yang disusun oleh Direksi, serta penerapan tata kelola perusahaan yang baik.

## A. TINJAUAN EKONOMI DAN INDUSTRI

### 1. Dinamika Ekonomi Global dan Regional

Tahun 2025 merepresentasikan periode transisi krusial di mana perekonomian dunia mulai menunjukkan sinyal pemulihan moderat pasca fase volatilitas berkepanjangan. Kendati demikian, lanskap ekonomi global masih dibayangi oleh kebijakan moneter restriktif dari bank sentral negara-negara maju, khususnya **Federal Reserve**, yang mempertahankan suku bunga pada level tinggi (higher for longer) guna menekan laju inflasi. Eskalasi ketegangan geopolitik di Eropa Timur dan Timur Tengah terus memberikan tekanan pada rantai pasok global dan harga komoditas energi. Kondisi ini secara langsung memengaruhi arus investasi asing (Foreign Direct Investment) ke pasar negara berkembang, termasuk Indonesia, di mana investor cenderung bersikap selektif dan memprioritaskan aset dengan risiko rendah.

### 2. Kondisi Makroekonomi Domestik

Di tengah ketidakpastian global, ekonomi Indonesia menunjukkan resiliensi yang solid. Pertumbuhan ekonomi nasional terjaga di kisaran 5,0% - 5,2%, didorong oleh konsumsi domestik yang kuat dan kebijakan fiskal pemerintah yang strategis. Pemerintah dan Bank Indonesia bersinergi dalam menjaga stabilitas nilai tukar Rupiah dan mengendalikan inflasi di dalam sasaran target. Namun, transmisi kebijakan suku bunga

*except for matters that have been regulated and stipulated in the Company's Articles of Association and applicable laws and regulations.*

*On behalf of the Board of Commissioners, allow us to present the Annual Report of PT Kota Satu Properti Tbk for the 2025 Fiscal Year. This report is presented from the perspective of the Board of Commissioners in carrying out its supervisory duties and providing direction and recommendations on the implementation of strategies, views on the business prospects prepared by the Board of Directors, and the application of good corporate governance.*

## A. ECONOMIC AND INDUSTRY REVIEW

### 1. Global and Regional Economic Dynamics

*The year 2025 represents a crucial transition period in which the global economy begins to show signs of recovery moderate after a prolonged period of volatility. However, the global economic landscape is still overshadowed by restrictive monetary policies from central banks in developed countries, particularly the Federal Reserve, which is maintaining high interest rates (higher for longer) in order to curb inflation. Escalating geopolitical tensions in Eastern Europe and the Middle East continue to put pressure on global supply chains and energy commodity prices. These conditions directly affect foreign direct investment flows to emerging markets, including Indonesia, where investors tend to be selective and prioritize low-risk assets.*

### 2. Domestic Macroeconomic Conditions

*Amid global uncertainty, Indonesia's economy has shown solid resilience. National economic growth has been maintained at around 5.0% - 5.2%, driven by strong domestic consumption and strategic government fiscal policies. The government and Bank Indonesia are working together to maintain the stability of the Rupiah exchange rate and control inflation within the target range. However, the transmission of domestic benchmark interest rate policy remains a challenge for interest-sensitive sectors, including the property indus-*



acuan domestik tetap menjadi tantangan bagi sektor-sektor sensitif bunga, termasuk industri properti dan pembiayaan perumahan.

### 3. Analisis Sektor Properti Nasional

Industri properti pada tahun 2025 berada pada titik balik pertumbuhan yang dipengaruhi oleh beberapa faktor fundamental:

- **Sensitivitas Suku Bunga:** Tingginya tingkat suku bunga KPR (Kredit Pemilikan Rumah) menjadi hambatan utama bagi daya beli masyarakat di segmen menengah. Hal ini memaksa para pengembang untuk lebih inovatif dalam menawarkan skema pembiayaan fleksibel.
- **Permintaan Hunian Tapak:** Segmen hunian tapak (landed house) tetap menjadi penopang utama pendapatan industri, terutama pada kawasan satelit dan pengembangan kota mandiri (township) yang terintegrasi dengan transportasi publik (TOD).
- **Insentif Pemerintah:** Keberlanjutan insentif fiskal, seperti PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP), terbukti menjadi katalisator penting dalam menjaga momentum serapan stok properti siap huni.
- **Investasi Sektor Komersial:** Sektor perkantoran dan ritel mulai mengalami reaktivasi seiring dengan normalisasi aktivitas bisnis secara penuh, meskipun adaptasi terhadap model kerja hibrida terus membentuk ulang permintaan ruang kantor

### 4. Kesimpulan dan Proyeksi Strategis

Secara keseluruhan, meskipun tantangan likuiditas dan ketidakpastian global tetap ada, fundamental industri properti Indonesia tahun 2025 tetap kokoh. Perusahaan tetap optimis namun waspada (cautiously optimistic) dengan memfokuskan strategi pada efisiensi operasional, pengelolaan arus kas yang ketat, dan pengembangan produk yang relevan dengan perubahan demografis serta daya beli pasar.

Perseroan meyakini bahwa dengan struktur permodalan yang sehat dan portofolio proyek yang terdiversifikasi, momentum pertumbuhan berkelanjutan dapat tetap terjaga di tengah dinamika ekonomi yang dinamis.

*try and housing finance.*

### 3. National Property Sector Analysis

*The property industry in 2025 is at a turning point in its growth, influenced by several fundamental factors:*

- **Interest Rate Sensitivity:** *High mortgage interest rates are a major obstacle to purchasing power among the middle class. This is forcing developers to be more innovative in offering flexible financing schemes.*
- **Demand for Landed Houses:** *The landed house segment remains the mainstay of the industry's revenue, especially in satellite areas and the development of self-sustaining townships integrated with public transportation (TOD).*
- **Government Incentives:** *The continuation of fiscal incentives, such as Government-Borne VAT (PPN DTP), has proven to be an important catalyst in maintaining the momentum of ready-to-occupy property absorption.*
- **Commercial Sector Investment:** *The office and retail sectors are beginning to experience reactivation in line with the full normalization of business activities, although the adaptation to hybrid working models continues to reshape demand for office space.*

### 4. Conclusion and Strategic Projections

*Overall, despite ongoing liquidity challenges and global uncertainty, the fundamentals of Indonesia's property industry in 2025 remain strong. The company remains cautiously optimistic, focusing its strategy on operational efficiency, strict cash flow management, and product development that is relevant to demographic changes and market purchasing power.*

*The company believes that with a healthy capital structure and a diversified project portfolio, sustainable growth momentum can be maintained amid dynamic economic conditions.*

acuan domestik tetap menjadi tantangan bagi sektor-sektor sensitif bunga, termasuk industri properti dan pembiayaan perumahan.

### 3. Analisis Sektor Properti Nasional

Industri properti pada tahun 2025 berada pada titik balik pertumbuhan yang dipengaruhi oleh beberapa faktor fundamental:

- **Sensitivitas Suku Bunga:** Tingginya tingkat suku bunga KPR (Kredit Pemilikan Rumah) menjadi hambatan utama bagi daya beli masyarakat di segmen menengah. Hal ini memaksa para pengembang untuk lebih inovatif dalam menawarkan skema pembiayaan fleksibel.
- **Permintaan Hunian Tapak:** Segmen hunian tapak (landed house) tetap menjadi penopang utama pendapatan industri, terutama pada kawasan satelit dan pengembangan kota mandiri (township) yang terintegrasi dengan transportasi publik (TOD).
- **Insentif Pemerintah:** Keberlanjutan insentif fiskal, seperti PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP), terbukti menjadi katalisator penting dalam menjaga momentum serapan stok properti siap huni.
- **Investasi Sektor Komersial:** Sektor perkantoran dan ritel mulai mengalami reaktivasi seiring dengan normalisasi aktivitas bisnis secara penuh, meskipun adaptasi terhadap model kerja hibrida terus membentuk ulang permintaan ruang kantor

### 4. Kesimpulan dan Proyeksi Strategis

Secara keseluruhan, meskipun tantangan likuiditas dan ketidakpastian global tetap ada, fundamental industri properti Indonesia tahun 2025 tetap kokoh. Perusahaan tetap optimis namun waspada (cautiously optimistic) dengan memfokuskan strategi pada efisiensi operasional, pengelolaan arus kas yang ketat, dan pengembangan produk yang relevan dengan perubahan demografis serta daya beli pasar.

Perseroan meyakini bahwa dengan struktur permodalan yang sehat dan portofolio proyek yang terdiversifikasi, momentum pertumbuhan berkelanjutan dapat tetap terjaga di tengah dinamika ekonomi yang dinamis.

try and housing finance.

### 3. National Property Sector Analysis

*The property industry in 2025 is at a turning point in its growth, influenced by several fundamental factors:*

- **Interest Rate Sensitivity:** *High mortgage interest rates are a major obstacle to purchasing power among the middle class. This is forcing developers to be more innovative in offering flexible financing schemes.*
- **Demand for Landed Houses:** *The landed house segment remains the mainstay of the industry's revenue, especially in satellite areas and the development of self-sustaining townships integrated with public transportation (TOD).*
- **Government Incentives:** *The continuation of fiscal incentives, such as Government-Borne VAT (PPN DTP), has proven to be an important catalyst in maintaining the momentum of ready-to-occupy property absorption.*
- **Commercial Sector Investment:** *The office and retail sectors are beginning to experience reactivation in line with the full normalization of business activities, although the adaptation to hybrid working models continues to reshape demand for office space.*

### 4. Conclusion and Strategic Projections

*Overall, despite ongoing liquidity challenges and global uncertainty, the fundamentals of Indonesia's property industry in 2025 remain strong. The company remains cautiously optimistic, focusing its strategy on operational efficiency, strict cash flow management, and product development that is relevant to demographic changes and market purchasing power.*

*The company believes that with a healthy capital structure and a diversified project portfolio, sustainable growth momentum can be maintained amid dynamic economic conditions.*



**B. PENILAIAN TERHADAP KINERJA DIREKSI**

Perekonomian tahun 2025 masih menghadapi berbagai ketidakpastian dengan adanya faktor eksternal seperti konflik geopolitik dan dinamika global. Tantangan yang muncul sepanjang tahun 2025 turut memberikan tekanan pada berbagai sektor. Meski demikian, Direksi berhasil mempertahankan momentum pertumbuhan dengan mengadopsi langkah strategis dalam pengembangan usaha sepanjang tahun 2025.

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris telah menjalankan tugas pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, serta berdasarkan prinsip kehati-hatian, demi menjaga kepentingan terbaik Perseroan. Dewan Komisaris menjalankan fungsinya secara independen dengan mengacu pada Anggaran Dasar Perseroan, regulasi yang berlaku, dan prinsip tata kelola perusahaan yang baik (GCG).

Setiap tahun, Direksi menetapkan target usaha, anggaran strategi dan kebijakan strategis dalam bentuk agenda Rapat Kerja dan Anggaran Perseroan atau Bujet tahun 2025 yang di laksanakan pada bulan Desember 2024 dengan tema "Winning Formula". 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.

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 Manajemen akan memastikan terlaksananya

**B. ASSESSMENT PERFORMANCE BOARD OF DIRECTORS**

*The economy in 2025 continued to face various uncertainties, with external factors such as geopolitical conflicts and global dynamics. The challenges that arose throughout the year have put pressure on various sectors. However, the Board of Directors successfully maintained growth momentum by adopting strategic measures in business development throughout 2025.*

*Throughout 2025, the Board of Commissioners fulfilled its supervisory and advisory responsibilities to the Board of Directors with integrity, prudence, and full responsibility for the best interest of the Company. In carrying out its duties, the Board of Commissioners acted independently, in accordance with the Company's Articles of Association, prevailing laws and regulations, and guided by the principles of Good Corporate Governance (GCG).*

*Each year, the Board of Directors sets business targets, strategic budgets, and strategic policies in the form of a Corporate Work and Budget Meeting agenda or Budget, which is held in December 2024 with the theme "Winning Formula." The Company's Work Meeting and Budget is prepared in detail, taking into account an analysis of external and internal factors. External conditions include economic growth projections, macroeconomic indicators, social conditions, projections for the prices of key raw materials, and market conditions and business competition. Meanwhile, internal conditions include historical performance data, human resource readiness, development capacity, and historical sales data.*

*Each Division Head will present the Company's Work Plan and Budget to the Board of Directors and Board of Commissioners in a joint meeting to obtain the views, recommendations, and approval of the Board of Commissioners. Based on the Company's Work Plan and Budget that has been approved by the Board of Commissioners, the Board of Directors and Management will ensure the implementation of the work plans of each division within the Company*

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

Dewan Komisaris menjalankan fungsi pengawasan dan pemberian nasihat secara proaktif dalam setiap tahapan manajemen. Keterlibatan ini dimulai sejak tahap perumusan, di mana Dewan Komisaris bersama Direksi menelaah secara mendalam asumsi-asumsi makroekonomi dan dinamika industri yang menjadi landasan penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP).

Dalam mengawal implementasi strategi, Dewan Komisaris menerapkan mekanisme pengawasan berkala melalui rapat gabungan rutin dengan Direksi dan Komite-Komite di bawah Dewan Komisaris. Fokus pengawasan tidak hanya terbatas pada pencapaian target finansial, tetapi juga mencakup efektivitas manajemen risiko, kepatuhan terhadap regulasi, serta inisiatif keberlanjutan (ESG).

Apabila terjadi deviasi signifikan antara realisasi dan target, Dewan Komisaris segera memberikan rekomendasi strategis guna memastikan Perseroan tetap berada pada jalur pertumbuhan yang berkelanjutan (sustainable growth) dan mampu memitigasi potensi dampak negatif dari volatilitas pasar.

Pada tahun 2025, Dewan Komisaris menyelenggarakan 13 kali rapat, termasuk rapat bersama Direksi. Beberapa agenda yang menjadi pembahasan dan pengkajian antara lain: laporan Direksi mengenai kinerja keuangan tahunan 2024 dan triwulanan 2025; laporan Direksi mengenai kinerja operasional Perseroan dan unit bisnis; rencana, usulan keputusan, dan hal-hal terkait penyelenggaraan RUPS Tahunan tahun buku 2025; rencana kerja tahun 2026 Dewan Komisaris; rencana kerja Direksi termasuk

*as a derivative of the strategic objectives aimed at meeting the established business targets.*

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

*The Board of Commissioners proactively performs its supervisory and advisory functions stage of the Company's strategic management. This involvement begins at the formulation stage, where the Board of Commissioners and the Board of Directors thoroughly examine the macroeconomic assumptions and industry dynamics that form the basis for the preparation of the Company's Work Plan and Budget (RKAP).*

*In overseeing the implementation of the strategy, the Board of Commissioners implements a periodic monitoring mechanism through regular joint meetings with the Board of Directors and the Committees under the Board of Commissioners. The focus of monitoring is not only limited to the achievement of financial targets, but also includes the effectiveness of risk management, regulatory compliance, and sustainability (ESG) initiatives.*

*In the event of a significant deviation between actual results and targets, the Board of Commissioners immediately provides strategic recommendations to ensure that the Company remains on track for sustainable growth and is able to mitigate the potential negative impacts of market volatility.*

*In 2025, 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 2024 annual and 2025 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 2025; the Board of Commissioners' 2026 work plan; the Board of Directors' work plan including the Company's 2026 con-*



anggaran konsolidasian Perseroan tahun 2026 yang disusun Direksi; penilaian kinerja Dewan Komisaris dan Direksi; dan laporan serta rekomendasi Komite Audit.

Dewan Komisaris akan terus memastikan dan menjalankan peran pengawasan terhadap strategi yang dijalankan sepanjang tahun 2025.

#### D. PANDANGAN DEWAN KOMISARIS ATAS PROSPEK USAHA 2025

##### “Memperkuat Fundamental di Tengah Peluang Sektor Real Estat Nasional”

Dewan Komisaris telah melakukan evaluasi mendalam terhadap Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) 2025, dengan mempertimbangkan dinamika pasar properti domestik. Kami berpandangan bahwa prospek usaha sektor properti pada tahun 2025 akan didukung oleh stabilitas politik pasca-pemilu, stimulus pemerintah yang berkelanjutan (termasuk insentif PPN), serta kebutuhan perumahan yang masih tinggi (backlog) di segmen menengah.

1. **Tinjauan Lingkungan dan Faktor Kunci:** Kami mencermati bahwa keberhasilan di tahun 2025 akan sangat dipengaruhi oleh tiga faktor utama:
  - **Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR):** Meskipun ada potensi tekanan inflasi dan suku bunga acuan global, kami mendorong Perseroan untuk memitigasi risiko ini melalui kerja sama strategis dengan lembaga perbankan guna memastikan ketersediaan skema pembiayaan yang menarik bagi konsumen.
  - **Kecepatan Perizinan dan Regulasi:** Kami mengapresiasi upaya pemerintah dalam mempermudah proses perizinan (Online Single Submission - OSS) dan mendesak Direksi untuk menjaga hubungan baik dengan otoritas terkait agar proses pengembangan proyek berjalan lancar dan tepat waktu.
  - **Ketersediaan Landbank Strategis:** Landbank yang matang dan berlokasi di area infrastruktur yang berkembang; dekat dengan transportasi massal atau jalan tol akan menjadi kunci daya saing.

*solidated budget of the Company prepared by the Board of Directors; performance assessments of the Board of Commissioners and the Board of Directors; and reports and recommendations from the Audit Committee.*

#### D. BOARD OF COMMISSIONERS' VIEW ON 2025 BUSINESS OUTLOOK

##### “Strengthening Fundamentals Amid Opportunities in the National Real Estate Sector”

*The Board of Commissioners has conducted an in-depth evaluation of the 2025 Work Plan and Budget (RKAP), taking into account the dynamics of the domestic property market. We believe that the property sector's business prospects in 2025 will be supported by post-election political stability, continued government stimulus (including VAT incentives), and high housing demand (backlog) in the middle segment.*

1. **Environmental Review and Key Factors** We note that success in 2025 will be greatly influenced by three main factors:
  - **Mortgage Interest Rates:** Despite the potential for inflationary pressures and global benchmark interest rates, we encourage the Company to mitigate these risks through strategic cooperation with institutions banking to ensure the availability of attractive financing schemes for consumers.
  - **Licensing and Regulatory Speed:** We appreciate the government's efforts to simplify the licensing process (Online Single Submission - OSS) and urge the Board of Directors to maintain good relations with relevant authorities so that project development runs smoothly and on time.
  - **Availability of Strategic Landbanks:** Mature landbanks located in areas with developing infrastructure, close to mass transportation or toll roads, will be key to competitiveness.

## 2. Arah Strategis dan Fokus Pertumbuhan

Dewan Komisaris mendukung fokus strategis Direksi untuk tahun 2025, yaitu:

- **Diversifikasi Segmen Pasar:** Selain fokus pada segmen hunian tapak (yang memiliki permintaan tinggi), kami mendukung eksplorasi peluang di segmen properti komersial yang resilien, seperti logistik warehouse atau data center, untuk menyeimbangkan portofolio dan sumber pendapatan berulang (recurring income).
- **Akselerasi Proyek High-Margin:** Memprioritaskan penyelesaian dan serah terima proyek-proyek yang memiliki margin tinggi dan telah sold-out (terjual habis) untuk memaksimalkan pengakuan pendapatan.
- **Efisiensi dan Digitalisasi End-to-End:** Mendorong penerapan teknologi BIM (Building Information Modeling) dan digitalisasi proses penjualan (marketing online) untuk meningkatkan efisiensi konstruksi, mengurangi biaya operasional, dan memperluas jangkauan pemasaran.

## 3. Pengelolaan Risiko dan Keberlanjutan

Dewan Komisaris menekankan pentingnya manajemen risiko yang prudent, terutama dalam hal:

- **Manajemen Arus Kas:** Pengawasan ketat terhadap biaya konstruksi dan jadwal pembayaran kepada kontraktor.
- **Kepatuhan Lingkungan:** Mendorong pembangunan properti yang memenuhi standar bangunan hijau (green building) dan berorientasi pada pembangunan kota terpadu (mixed-use development) yang berkelanjutan, sejalan dengan komitmen ESG Perseroan.

## 4. Kesimpulan

Dengan didukung oleh permintaan domestik yang kuat dan strategi korporasi yang fokus pada execution proyek yang profitable, Dewan Komisaris meyakini bahwa PT Kota Satu Properti Tbk siap memanfaatkan peluang pertumbuhan di sektor properti 2025. Kami optimis bahwa upaya sinergis antara Dewan Komisaris dan Direksi akan memposisikan Perseroan sebagai pemain kunci di pasar real estat nasional, menghasilkan nilai tambah yang optimal bagi seluruh pemangku kepentingan.

**2. Strategic Direction and Growth Focus** The Board of Commissioners supports the Board of Directors' strategic focus for 2025, namely:

- **Market Segment Diversification:** In addition to focusing on the landed residential segment (which has high demand), we support the exploration of opportunities in resilient commercial property segments, such as logistics warehouses or data centers, to balance the portfolio and recurring income sources.
- **Acceleration of High-Margin Projects:** Prioritizing the completion and handover of projects that have high margins and are sold-out to maximize revenue recognition.
- **End-to-End Efficiency and Digitalization:** Encouraging the implementation of BIM (Building Information Modeling) technology and the digitalization of the sales process (online marketing) to improve construction efficiency, reduce operating costs, and expand marketing reach.

## 3. Risk Management and Sustainability

The Board of Commissioners emphasizes the importance of prudent risk management, particularly in terms of:

- **Cash Flow Management:** Strict supervision of construction costs and payment schedules to contractors.
- **Environmental Compliance:** Encouraging property development that meets green building standards and is oriented towards sustainable mixed-use development, in line with the Company's ESG commitments.

## 4. Conclusion:

Supported by strong domestic demand and a corporate strategy focused on executing profitable projects, the Board of Commissioners believes that PT Kota Satu Properti Tbk is ready to capitalize on growth opportunities in the property sector in 2025. We are optimistic that the synergistic efforts between the Board of Commissioners and the Board of Directors will position the Company as a key player in the national real estate market, generating optimal added value for all stakeholders.



## E. PANDANGAN ATAS PENERAPAN TATA KELOLA PERSEROAN

Dewan Komisaris menilai bahwa penerapan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance/GCG) di Perseroan telah diterapkan secara menyeluruh dan efektif sepanjang tahun 2025. Perseroan telah menerapkan sistem manajemen risiko yang komprehensif untuk mengidentifikasi dan memitigasi berbagai risiko yang mungkin timbul dalam kegiatan operasional perusahaan. Sebagai perusahaan yang beroperasi dalam industri properti yang sangat bergantung pada kondisi ekonomi dan pasar yang dinamis, Perseroan secara proaktif mengelola risiko yang berhubungan dengan fluktuasi harga bahan baku, ketidakpastian ekonomi global, dan perubahan regulasi. Dewan Komisaris berperan aktif dalam mengawasi dan mengevaluasi kebijakan manajemen risiko yang diterapkan untuk memastikan bahwa langkah-langkah mitigasi yang diambil sesuai dengan standar yang tinggi dan dapat menjaga stabilitas operasional perusahaan.

Sistem pengendalian internal Perseroan juga menunjukkan efektivitas yang signifikan dalam mendukung implementasi GCG. Dewan Komisaris menghargai komitmen Direksi dalam memperkuat pengendalian internal di seluruh lini operasional perusahaan, yang mencakup pengawasan terhadap proses keuangan, kepatuhan regulasi, serta pemantauan terhadap penggunaan sumber daya yang efisien. Selain itu, Perseroan juga mengimplementasikan Whistleblowing System (WBS) yang memberikan saluran bagi karyawan dan pihak terkait untuk melaporkan setiap potensi pelanggaran terhadap kebijakan perusahaan. WBS ini menunjukkan transparansi dan komitmen Perseroan terhadap integritas dalam operasionalnya, serta menjadi alat penting dalam menciptakan lingkungan kerja yang bersih dan bebas dari praktik-praktik yang tidak etis.

Dalam menjalankan tugasnya, Dewan Komisaris juga mendapatkan dukungan yang signifikan dari dua komite Perseroan, yaitu Komite Audit dan Komite Nominasi dan Remunerasi. Komite Audit berperan penting dalam

## E. VIEWS ON THE IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE

*The Board of Commissioners considers that the principles of Good Corporate Governance (GCG) have been implemented comprehensively and effectively throughout 2025. The Company has implemented a comprehensive risk management system to identify and mitigate various risks that may arise in the Company's operational activities. As a company operating in the property industry that is highly dependent on dynamic economic and market conditions, the Company proactively manages risks related to fluctuations in raw material prices, global economic uncertainty, and regulatory changes. The Board of Commissioners plays an active role in overseeing and evaluating the risk management policies implemented to ensure that the mitigation measures taken are of a high standard and can maintain the operational stability of the company.*

*The Company's internal control system also demonstrates significant effectiveness in supporting the implementation of GCG. The Board of Commissioners appreciates the Board of Directors' commitment to strengthening internal control across all lines of the company's operations, which includes overseeing financial processes, regulatory compliance, and monitoring the efficient use of resources. In addition, the Company has also implemented a Whistleblowing System (WBS) that provides a channel for employees and related parties to report any potential violations of company policy. This WBS demonstrates the Company's transparency and commitment to integrity in its operations, and is an important tool in creating a clean work environment free from unethical practices.*

*In carrying out its duties, the Board of Commissioners also receives significant support from two main committees, namely the Audit Committee and the Nomination and Remuneration Committee. The Audit Committee plays an important role in ensuring that the internal and external audit processes are independent, objective, and in accordance with applicable standards. This committee also provides recommendations to the Board of Directors regard-*

memastikan bahwa proses audit internal dan eksternal berjalan dengan independen, objektif, dan sesuai dengan standar yang berlaku. Komite ini juga memberikan rekomendasi kepada Direksi terkait dengan peningkatan sistem pengendalian internal, serta membantu mengidentifikasi potensi risiko keuangan. Di sisi lain, Komite Nominasi dan Remunerasi memiliki peran yang tak kalah penting dalam mengevaluasi kinerja Direksi serta menetapkan kebijakan remunerasi yang adil dan sesuai dengan standar pasar. Melalui peran aktif kedua komite ini, Dewan Komisaris dapat memastikan bahwa setiap keputusan yang diambil oleh Direksi selaras dengan prinsip-prinsip GCG, serta kepentingan jangka panjang Perusahaan dan pemangku kepentingan.

#### F. PERUBAHAN KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS

Hingga 31 Desember 2025, tidak terdapat perubahan komposisi Dewan Komisaris. Dengan demikian, susunan komposisi Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

#### G. APRESIASI

Kami, atas nama Dewan Komisaris, mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah berkontribusi terhadap pencapaian kinerja Perseroan sepanjang tahun 2025. Terutama kepada Direksi yang telah memimpin Perusahaan dengan integritas dan visi yang jelas, serta seluruh karyawan yang terus bekerja keras untuk mewujudkan tujuan perusahaan. Kami juga menghargai dukungan dari pemegang saham, mitra, pelanggan, dan stakeholder yang terus mempercayai PT Kota Satu Properti Tbk.V

Kami optimis bahwa dengan fondasi yang kuat dan strategi yang terarah, PT Kota Satu Properti Tbk akan mampu mengatasi tantangan di tahun mendatang dan terus mencatatkan pertumbuhan yang solid.

*ing improvements to the internal control system, and helps identify potential financial risks. On the other hand, the Nomination and Remuneration Committee plays an equally important role in evaluating the performance of the Board of Directors and establishing a fair remuneration policy in accordance with market standards. Through the active role of these two committees, the Board of Commissioners can ensure that every decision made by the Board of Directors is in line with GCG principles, as well as the long-term interests of the company and its stakeholders.*

#### F. CHANGES IN THE COMPOSITION OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

*Until December 31, 2025, 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. APRESIASI

*On behalf of the Board of Commissioners, we would like to express our gratitude to all parties who have contributed to the Company's performance throughout 2025. In particular, we would like to thank the Board of Directors for leading the Company with integrity and clear vision, as well as all employees who have worked hard to achieve the Company's goals. We also appreciate the support of shareholders, partners, customers, and stakeholders who continue to place their trust in PT Kota Satu Properti Tbk. The support of all parties is a solid foundation in ensuring the Company's sustainability and growth in the future.*

*We are optimistic that with a strong foundation and focused strategy, PT Kota Satu Properti Tbk will be able to overcome the challenges in the coming year and continue to record solid growth.*



# LAPORAN DEWAN KOMISARIS

## *The Board of Commissioners Report*

**Ibnu Dodi Prayitno**

Komisaris Independen

*Independent Commisioner*



# LAPORAN DIREKSI

## *The Board of Directors Report*



**Momog Irnawan**  
**Direktur Utama**  
*Managing Director*

Atas nama Direksi, perkenankan saya mengawali laporan ini dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas bimbingan dan berkat-Nya, PT Kota Satu Properti Tbk (“Perseroan”) menutup tahun 2025 dengan berhasil mencapai kinerja yang solid dan capaian yang positif.

Lanskap ekonomi properti sepanjang tahun 2025 diwarnai oleh penyesuaian pasar terhadap volatilitas makroekonomi dan kebijakan moneter yang ketat, yang menuntut pelaku industri untuk bertindak lebih pruden dan adaptif. Namun, di balik tantangan tersebut, sektor properti terbukti menjadi salah satu pilar ekonomi yang paling tangguh (resilient). Dengan strategi yang terukur dan fokus pada efisiensi operasional, Perseroan mampu mempertahankan kinerja positif, membuktikan bahwa fundamental bisnis kami tetap kokoh meski berada di tengah arus perubahan pasar yang cepat."

*On behalf of the Board of Directors, allow me to begin this report by expressing our gratitude to God Almighty for His guidance and blessings. PT Kota Satu Properti Tbk (“the Company”) closed 2025 with solid performance and encouraging achievements.*

*The property economic landscape throughout 2025 was marked by market adjustments to macroeconomic volatility and tight monetary policy, which required industry players to act more prudently and adaptively. However, despite these challenges, the property sector proved to be one of the most resilient pillars of the economy. With a measured strategy and a focus on operational efficiency, the Company was able to maintain positive performance, proving that our business fundamentals remain strong even amid rapid market changes.*



Mewakili Direksi dan seluruh insan Kota Satu, perkenankanlah saya melaporkan ringkasan kinerja Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2025. Pencapaian kinerja operasional dan bisnis yang solid dan menggembirakan di tahun 2025 memperlihatkan komitmen Perusahaan untuk dapat menumbuhkembangkan bisnisnya dan terus memberikan nilai tambah bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan.

## A. TINJAUAN EKONOMI DAN INDUSTRI

### TINJAUAN EKONOMI MAKRO 2025: RESILIENSI DI TENGAH DINAMIKA GLOBAL

Sepanjang tahun 2025, perekonomian Indonesia menunjukkan daya tahan (resilience) yang solid di tengah ketidakpastian geopolitik global dan volatilitas pasar keuangan. Fundamental ekonomi nasional tetap terjaga berkat sinergi kebijakan fiskal dan moneter yang hati-hati namun akomodatif.

- **Pertumbuhan Ekonomi (PDB):** Perekonomian Indonesia sepanjang tahun 2025 diperkirakan tumbuh positif di kisaran 5,0% – 5,2% (yoy). Pertumbuhan ini utamanya ditopang oleh konsumsi rumah tangga yang kuat, investasi yang meningkat seiring hilangnya ketidakpastian pasca-pemilu, serta kinerja ekspor yang tetap stabil meskipun harga komoditas global mengalami fluktuasi. Pada Triwulan II-2025 saja, ekonomi tercatat tumbuh 5,12% (Sumber: BPS/Kemenkeu), memberikan sinyal optimisme yang konsisten hingga akhir tahun.
- **Inflasi dan Suku Bunga:** Tingkat inflasi sepanjang 2025 berhasil dikendalikan dalam rentang sasaran 1,5% – 3,5%. Keberhasilan pengendalian inflasi ini memberikan ruang bagi Bank Indonesia untuk menjaga stabilitas BI-Rate di level 4,75% untuk sebagian besar tahun, dengan kecenderungan pelonggaran kebijakan (dovish) mendekati akhir tahun seiring dengan langkah bank sentral global (The Fed) yang mulai memangkas suku bunga acuannya. Stabilitas moneter ini menjadi katalis penting bagi sektor riil, termasuk properti, dalam menjaga daya beli masyarakat.
- **Nilai Tukar Rupiah:** Meskipun sempat mengalami

*On behalf of the Board of Directors and all Kota Satu employees, allow me to report on the Company's performance summary for the fiscal year ending December 31, 2025. The solid and encouraging operational and business performance achievements in 2025 demonstrate the Company's commitment to growing its business and continuing to provide added value to shareholders and stakeholders.*

## A. ECONOMIC AND INDUSTRIAL OVERVIEW

### 2025 MACROECONOMIC OVERVIEW: RESILIENCE AMID GLOBAL DYNAMICS

Throughout 2025, the Indonesian economy showed solid resilience amid global geopolitical uncertainty and financial market volatility. National economic fundamentals remained intact thanks to the synergy of fiscal and monetary policies that were cautious yet accommodative.

- **Economic Growth (GDP):** The Indonesian economy throughout the year mainly supported by strong household consumption, increased investment as post-election uncertainty subsides, and stable export performance despite fluctuations in global commodity prices. In the second quarter of 2025 alone, the economy grew by 5.12% (Source: BPS/Ministry of Finance), providing a consistent signal of optimism until the end of the year.
- **Inflation and Interest Rates:** The inflation rate throughout 2025 was successfully controlled within the target range of 1.5% – 3.5%. This successful inflation control provided room for Bank Indonesia to maintain the BI Rate at 4.75% for most of the year, with a tendency toward easing (dovish) policy toward the end of the year in line with the global central bank (the Fed) beginning to cut its benchmark interest rate. This monetary stability is an important catalyst for the real sector, including property, in maintaining people's purchasing power.
- **Rupiah Exchange Rate:** Despite experiencing pres-

tekanan akibat penguatan Dolar AS di pertengahan tahun, nilai tukar Rupiah bergerak stabil menjelang penutupan tahun 2025, didukung oleh aliran modal asing (capital inflow) yang kembali masuk ke pasar obligasi dan saham domestik.

**B. TINJAUAN INDUSTRI PROPERTI 2025: STIMULUS DAN TRANSFORMASI HIJAU**

Industri properti nasional pada tahun 2025 mencatatkan pemulihan yang signifikan (rebound), didorong oleh kombinasi insentif pemerintah yang agresif dan pergeseran preferensi pasar.

**1. Dukungan Regulasi:** Perpanjangan Insentif PPN DTP  
Katalis utama pertumbuhan sektor properti residensial di tahun 2025 adalah kebijakan fiskal pemerintah melalui **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 60 Tahun 2025**.

- Pemerintah memperpanjang insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) sebesar 100% untuk pembelian rumah tapak dan satuan rumah susun dengan harga jual hingga Rp5 miliar (dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2 miliar).
- Kebijakan yang berlaku efektif untuk masa pajak Juli hingga Desember 2025 ini secara signifikan mendorong penyerapan stok hunian ready stock, khususnya di segmen menengah dan menengah-atas yang menjadi target pasar utama Perseroan.

**2. Tren Pasar: Pergeseran ke Green Property**

Tahun 2025 menandai titik balik di mana kesadaran terhadap keberlanjutan (sustainability) bukan lagi sekadar istilah idealis tetapi sudah menjadi preferensi utama konsumen, standar operasional industri, dan faktor penting dalam investasi properti. Perubahan ini dipicu oleh meningkatnya kesadaran akan lingkungan, kebijakan dan sertifikasi yang lebih jelas, serta pertimbangan ekonomi jangka panjang dari properti berkelanjutan.

- Permintaan terhadap hunian berkonsep Eco-Living dan bangunan bersertifikasi Green Building meningkat tajam. Konsumen semakin kritis terhadap efisiensi energi, pengelolaan limbah, dan ketersediaan ruang terbuka hijau di kawasan hunian.

*sure due to the strengthening of the US Dollar in the middle of the year, the Rupiah exchange rate moved steadily towards the end of 2025, supported by foreign capital inflows returning to the domestic bond and stock markets.*

**B. 2025 PROPERTY INDUSTRY REVIEW: STIMULUS AND GREEN TRANSFORMATION**

*The national property industry in 2025 recorded a significant rebound, driven by a combination of aggressive government incentives and shifting market preferences.*

**1. Regulatory Support:** Extension of PPN DTP Incentives  
*The main catalyst for growth in the residential property sector in 2025 is the government's fiscal policy through **Minister of Finance Regulation (PMK) Number 60 of 2025**.*

- *The government has extended the 100% Government-Borne Value Added Tax (PPN DTP) incentive for the purchase of landed houses and apartment units with a selling price of up to IDR 5 billion (tax base of up to IDR 2 billion).*
- *This policy, which is effective for the July to December 2025 tax period, has significantly boosted the absorption of ready stock housing, particularly in the middle and upper-middle segments, which are the Company's main target markets.*

**2. Market Trends: Shift to Green Property**

*The year 2025 marks a turning point where awareness of sustainability is no longer just an idealistic term but has become a key consumer preference, industry operational standard, and important factor in property investment. This change is driven by increased environmental awareness, clearer policies and certifications, and the long-term economic considerations of sustainable properties.*

- *Demand for Eco-Living residences and Green Building-certified buildings is rising sharply. Consumers are increasingly critical of energy efficiency, waste management, and the availability of green open spaces in residential areas*
- *Developers who adopt ESG (Environmental, Social, and*



tekanan akibat penguatan Dolar AS di pertengahan tahun, nilai tukar Rupiah bergerak stabil menjelang penutupan tahun 2025, didukung oleh aliran modal asing (capital inflow) yang kembali masuk ke pasar obligasi dan saham domestik.

**B. TINJAUAN INDUSTRI PROPERTI 2025: STIMULUS DAN TRANSFORMASI HIJAU**

Industri properti nasional pada tahun 2025 mencatatkan pemulihan yang signifikan (rebound), didorong oleh kombinasi insentif pemerintah yang agresif dan pergeseran preferensi pasar.

**1. Dukungan Regulasi:** Perpanjangan Insentif PPN DTP  
Katalis utama pertumbuhan sektor properti residensial di tahun 2025 adalah kebijakan fiskal pemerintah melalui **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 60 Tahun 2025**.

- Pemerintah memperpanjang insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) sebesar 100% untuk pembelian rumah tapak dan satuan rumah susun dengan harga jual hingga Rp5 miliar (dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2 miliar).
- Kebijakan yang berlaku efektif untuk masa pajak Juli hingga Desember 2025 ini secara signifikan mendorong penyerapan stok hunian ready stock, khususnya di segmen menengah dan menengah-atas yang menjadi target pasar utama Perseroan.

**2. Tren Pasar: Pergeseran ke Green Property**

Tahun 2025 menandai titik balik di mana kesadaran terhadap keberlanjutan (sustainability) bukan lagi sekadar istilah idealis tetapi sudah menjadi preferensi utama konsumen, standar operasional industri, dan faktor penting dalam investasi properti. Perubahan ini dipicu oleh meningkatnya kesadaran akan lingkungan, kebijakan dan sertifikasi yang lebih jelas, serta pertimbangan ekonomi jangka panjang dari properti berkelanjutan.

- Permintaan terhadap hunian berkonsep Eco-Living dan bangunan bersertifikasi Green Building meningkat tajam. Konsumen semakin kritis terhadap efisiensi energi, pengelolaan limbah, dan ketersediaan ruang terbuka hijau di kawasan hunian.

*sure due to the strengthening of the US Dollar in the middle of the year, the Rupiah exchange rate moved steadily towards the end of 2025, supported by foreign capital inflows returning to the domestic bond and stock markets.*

**B. 2025 PROPERTY INDUSTRY REVIEW: STIMULUS AND GREEN TRANSFORMATION**

*The national property industry in 2025 recorded a significant rebound, driven by a combination of aggressive government incentives and shifting market preferences.*

**1. Regulatory Support:** Extension of PPN DTP Incentives  
*The main catalyst for growth in the residential property sector in 2025 is the government's fiscal policy through **Minister of Finance Regulation (PMK) Number 60 of 2025**.*

- *The government has extended the 100% Government-Borne Value Added Tax (PPN DTP) incentive for the purchase of landed houses and apartment units with a selling price of up to IDR 5 billion (tax base of up to IDR 2 billion).*
- *This policy, which is effective for the July to December 2025 tax period, has significantly boosted the absorption of ready stock housing, particularly in the middle and upper-middle segments, which are the Company's main target markets.*

**2. Market Trends: Shift to Green Property**

*The year 2025 marks a turning point where awareness of sustainability is no longer just an idealistic term but has become a key consumer preference, industry operational standard, and important factor in property investment. This change is driven by increased environmental awareness, clearer policies and certifications, and the long-term economic considerations of sustainable properties.*

- *Demand for Eco-Living residences and Green Building-certified buildings is rising sharply. Consumers are increasingly critical of energy efficiency, waste management, and the availability of green open spaces in residential areas*
- *Developers who adopt ESG (Environmental, Social, and*

- Pengembang yang mengadopsi prinsip ESG (Environmental, Social, and Governance) mendapatkan keunggulan kompetitif (competitive advantage) berupa penyerapan pasar yang lebih cepat dan akses pendanaan hijau (green financing) yang lebih luas.

### C. TANTANGAN DAN PENGELOLAAN RISIKO

Meskipun prospek industri positif, Manajemen tetap mewaspadai sejumlah tantangan yang terjadi sepanjang 2025:

- **Kenaikan Harga Material:** Fluktuasi harga energi global berdampak pada kenaikan biaya material konstruksi (semen, baja, kaca). Manajemen memitigasi risiko ini melalui kontrak jangka panjang dengan pemasok dan efisiensi desain (value engineering).
- **Keketatan Likuiditas Konsumen:** Meskipun suku bunga acuan stabil, perbankan cenderung selektif dalam penyaluran KPR.

### D. KESIMPULAN PANDANGAN MANAJEMEN

Secara keseluruhan, Manajemen memandang tahun 2025 sebagai tahun **konsolidasi dan pertumbuhan berkualitas**. Kondisi makroekonomi yang stabil dan dukungan insentif pemerintah telah menciptakan landasan yang kuat bagi industri properti. Perseroan percaya bahwa strategi yang berfokus pada pengembangan produk yang adaptif terhadap pasar, penerapan prinsip keberlanjutan, serta disiplin keuangan yang ketat, telah menempatkan Perseroan pada posisi yang tepat untuk memanfaatkan momentum pemulihan ekonomi ini demi memberikan nilai tambah yang optimal bagi pemegang saham.

### E. STRATEGI DAN KEBIJAKAN STRATEGIS

Sepanjang tahun 2025, Perseroan beroperasi dalam dinamika perekonomian global dan nasional yang masih menghadapi ketidakpastian. Tekanan inflasi global yang cenderung melandai namun masih fluktuatif, kebijakan suku bunga yang relatif ketat, volatilitas nilai tukar, serta ketegangan geopolitik di berbagai kawasan turut memengaruhi iklim usaha dan daya beli masyarakat. Di tingkat domestik, stabilitas politik pasca agenda nasional serta arah kebijakan fiskal dan moneter Pemerintah

*Governance) principles gain a competitive advantage in the form of faster market absorption and broader access to green financing.*

### C. CHALLENGES AND RISK MANAGEMENT

*Despite positive industry prospects, Management remains alert to a number of challenges that may arise throughout 2025:*

- **Increase in Material Prices:** Global energy price fluctuations have an impact on the increase in construction material costs (cement, steel, glass). Management mitigates this risk through long-term contracts with suppliers and design efficiency (value engineering).
- **Tight Consumer Liquidity:** Although benchmark interest rates are stable, banks tend to be selective in granting mortgages.

### D. MANAGEMENT'S OUTLOOK CONCLUSION

*Overall, Management views 2025 as a year of **consolidation and quality growth**. Stable macroeconomic conditions and support Government incentives have created a strong foundation for the property industry.*

*The Company believes that its strategy of focusing on developing products that are adaptable to the market, implementing sustainability principles, and maintaining strict financial discipline has positioned the Company well to capitalize on the momentum of economic recovery in order to deliver optimal added value to shareholders.*

### E. STRATEGY AND STRATEGIC POLICIES

*Throughout 2025, the Company will operate amid global and national economic dynamics that remain uncertain. Global inflationary pressures, which tended to subside but remained volatile, relatively tight interest rate policies, exchange rate volatility, and geopolitical tensions in various regions also affected the business climate and people's purchasing power. At the domestic level, political stability after the national agenda and the direction of the Government's fiscal and monetary policies were important*



menjadi faktor penting dalam menjaga momentum pertumbuhan ekonomi.

Sejalan dengan kondisi tersebut, Perseroan menghadapi berbagai tantangan, baik yang bersumber dari faktor internal maupun eksternal. Tantangan utama yang tetap signifikan antara lain ketergantungan dunia usaha terhadap stabilitas sosial dan politik, perubahan pola konsumsi masyarakat yang semakin selektif, serta percepatan adopsi teknologi digital yang mengubah perilaku konsumen. Di sisi lain, terdapat peluang yang terbuka seiring meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap kualitas hidup, keberlanjutan lingkungan, serta pengalaman produk dan layanan yang bernilai tambah.

Dalam menghadapi tantangan sekaligus memanfaatkan peluang tersebut, Direksi bersama Dewan Komisaris secara berkesinambungan merumuskan dan mengevaluasi strategi bisnis Perseroan agar tetap adaptif, terukur, dan selaras dengan prinsip kehati-hatian. Strategi dan kebijakan strategis Perseroan diarahkan untuk memperkuat fundamental usaha, meningkatkan kinerja operasional dan keuangan, serta menciptakan nilai jangka panjang bagi para pemangku kepentingan.

Memasuki tahun 2026 perseroan melanjutkan penguatan strategi berkelanjutan yang telah dibangun pada tahun-tahun sebelumnya.

Setelah mengusung semangat “Level Up” pada tahun 2023, “Fast & Focus” tahun 2024, dan “Winning Formula” tahun 2025. Pada tahun 2026 Perseroan mengusung semangat “Ready For Beyond” mencerminkan semangat Perseroan untuk melangkah melampaui capaian saat ini dengan strategi yang tepat sasaran (Strike), menghasilkan kinerja yang jelas dan tuntas, didorong oleh kemampuan Scaling Up guna memperluas pertumbuhan bisnis, serta berorientasi pada keberlanjutan (Sustainable). Semangat ini diperkuat oleh redefinisi arah Perseroan melalui “Winning Formula” sebagai fondasi keunggulan kompetitif, serta Grateful Values yang menanamkan rasa syukur, integritas, dan tanggung jawab dalam setiap proses dan keputusan bisnis.

*factors in maintaining economic growth momentum.*

*In line with these conditions, the Company faces various challenges, both internal and external. The main challenges that remain significant include the business world's dependence on social and political stability, changes in increasingly selective consumption patterns among the public, and the acceleration of digital technology adoption that is changing consumer behavior. On the other hand, there are opportunities that are opening up as public awareness of quality of life, environmental sustainability, and value-added product and service experiences increases.*

*In facing these challenges and taking advantage of these opportunities, the Board of Directors and the Board of Commissioners are continuously formulating and evaluate the Company's business strategy to ensure it remains adaptive, measurable, and in line with the principle of prudence. The Company's strategy and strategic policies are aimed at strengthening business fundamentals, improving operational and financial performance, and creating long-term value for stakeholders.*

*Entering 2026, the company continues to strengthen the sustainable strategy that has been built in previous years. After carrying the spirit of “Level Up” in 2023, “Fast & Focus” in 2024, and “Winning Formula” in 2025. In 2026, the Company will carry the spirit of “Ready For Beyond,” reflecting the Company's enthusiasm to go beyond its current achievements with targeted strategies (Strike), producing clear and thorough performance, driven by the ability to Scale Up to expand business growth, and oriented towards sustainability (Sustainable). This spirit is reinforced by the redefinition of the Company's direction through the “Winning Formula” as the foundation of competitive advantage, as well as Grateful Values that instill gratitude, integrity, and responsibility in every business process and decision.*

Perseroan menyadari bahwa dalam lingkungan bisnis yang semakin kompetitif dan cepat berubah, pengelolaan kompetensi sumber daya manusia menjadi faktor kunci keberhasilan. Oleh karena itu, Perseroan berkomitmen untuk terus meningkatkan kapabilitas karyawan melalui program pelatihan dan pengembangan yang terarah, sekaligus memastikan keselarasan antara kompetensi teknis, nilai-nilai perusahaan, dan kebutuhan bisnis. Perseroan juga secara aktif memantau perkembangan industri dan teknologi guna memastikan kesiapan organisasi dalam menghadapi perubahan.

Sebagai bagian dari upaya memperkuat keunggulan kompetitif, Perseroan mengimplementasikan manajemen risiko secara menyeluruh dan terintegrasi. Proses identifikasi, evaluasi, dan mitigasi risiko dilakukan secara sistematis dan diintegrasikan ke dalam setiap aspek operasional dan pengambilan keputusan strategis. Penerapan manajemen risiko yang efektif diharapkan dapat meminimalkan dampak risiko, menjaga kesinambungan usaha, serta meningkatkan kinerja Perseroan secara berkelanjutan.

Perseroan juga menekankan pentingnya penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (Good Corporate Governance/GCG) secara konsisten. Evaluasi atas strategic house dilakukan secara menyeluruh guna memastikan bahwa struktur organisasi, sistem pengendalian internal, serta pengelolaan kinerja sumber daya manusia didukung oleh pengembangan sistem dan teknologi yang memadai. Prinsip transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran senantiasa menjadi landasan dalam seluruh aktivitas Perseroan.

Guna memperoleh keunggulan kompetitif di tengah kondisi pasar yang menantang, Perseroan terus mendorong peningkatan produktivitas dan efisiensi di seluruh lini operasional. Direksi memprioritaskan pemeliharaan kualitas produk dan layanan, mendorong inovasi yang relevan dengan kebutuhan pasar, serta memperluas jangkauan pemasaran melalui berbagai saluran, baik

*The Company recognizes that in an increasingly competitive and rapidly changing business environment, human resource competency management is a key factor for success. Therefore, the Company is committed to continuously improving employee capabilities through targeted training and development programs, while ensuring alignment between technical competencies, corporate values, and business needs. The Company also actively monitors industry and technology developments to ensure the organization's readiness to face change.*

*As part of its efforts to strengthen its competitive advantage, the Company implements comprehensive and integrated risk management. The process of identifying, eating, and mitigating risks is carried out systematically and integrated into every aspect of operations and strategic decision-making. The implementation of effective risk management is expected to minimize the impact of risks, maintain business continuity, as well as improving the Company's performance on an ongoing basis.*

*The Company also emphasizes the importance of consistently implementing Good Corporate Governance (GCG). A comprehensive evaluation of the strategic house is carried out to ensure that the organizational structure, internal control systems, and human resource performance management are supported by adequate system and technology development. The principles of transparency, accountability, responsibility, independence, and fairness are always the foundation of all the Company's activities.*

*In order to gain a competitive advantage in challenging market conditions, the Company continues to encourage increased productivity and efficiency across all lines of operations. The Board of Directors prioritizes maintaining product and service quality, encouraging innovation relevant to market needs, and expanding marketing reach through various channels, both conventional and digital, to*



konvensional maupun digital, untuk meningkatkan pangsa pasar dan loyalitas pelanggan.

Dalam pelaksanaan strategi bisnis tahun 2025, Perseroan berupaya mengoptimalkan stimulus dan kebijakan Pemerintah yang relevan dengan sektor usaha Perseroan. Fokus utama Perseroan tetap diarahkan pada pengembangan bisnis di segmen properti dan perhotelan, dengan strategi pemasaran dan komunikasi yang lebih terfokus dan berbasis data. Penerapan strategi pemasaran Perseroan antara lain mencakup penguatan eksposur melalui media sosial, peningkatan efektivitas strategi periklanan, partisipasi dalam pameran dan kegiatan promosi, kampanye yang berorientasi pada pelanggan, kolaborasi dengan brand ambassador, evaluasi berkelanjutan atas kinerja pemasaran, serta penajaman kembali arah strategi pemasaran agar lebih selaras dengan dinamika pasar.

Pada lini bisnis properti, Perseroan terus mengedepankan konsep hunian home resort dengan pendekatan green living sebagai respons atas meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya kenyamanan, kesehatan, dan keberlanjutan lingkungan. Penerapan konsep ini diwujudkan melalui desain hunian yang memperhatikan pencahayaan alami, sirkulasi udara yang optimal, serta penggunaan fitur-fitur ramah lingkungan guna mendukung kualitas hidup penghuni. Perseroan juga mengintensifkan aktivitas pemasaran dan penjualan melalui pemanfaatan teknologi digital, termasuk penggunaan platform Customer Relationship Management (CRM) yang terintegrasi dengan website dan media sosial, serta kerja sama dengan agen broker untuk menjangkau target pasar yang lebih luas.

Dalam rangka meningkatkan kepuasan dan loyalitas pelanggan, Perseroan menerapkan strategi Customer Service Focus. Selain mengoptimalkan fasilitas layanan purna jual melalui Amaya Care yang memudahkan aktivitas penghuni, Perseroan juga menghadirkan Amaya Lifestyle yang menyediakan layanan perbaikan, renovasi, serta desain interior dan eksterior. Perseroan juga melakukan berbagai inovasi, antara lain melalui program transformasi

*increase market share and customer loyalty.*

*In implementing its 2025 business strategy, the Company seeks to optimize government stimulus and policies relevant to its business sector. The Company's main focus remains on business development in the property and hospitality segments, with a more focused and data-driven marketing and communication strategy. The implementation of the Company's marketing strategy includes strengthening exposure through social media, increasing the effectiveness of advertising strategies, participating in exhibitions and promotional activities, customer-oriented campaigns, collaborating with brand ambassadors, continuously evaluating marketing performance, and refining the direction of the marketing strategy to be more in line with market dynamics.*

*In the property business line, the Company continues to prioritize the home resort residential concept with a green living approach in response to growing public awareness of the importance of comfort, health, and environmental sustainability. This concept is implemented through residential designs that take into account natural lighting, optimal air circulation, and the use of environmentally friendly features to support the quality of life of residents. The Company also intensifies its marketing and sales activities through the use of digital technology, including the use of a Customer Relationship Management (CRM) platform that is integrated with websites and social media, as well as cooperation with broker agents to reach a wider target market.*

*In order to increase customer satisfaction and loyalty, the Company implements a Customer Service Focus strategy. In addition to optimizing after-sales service facilities through Amaya Care, which facilitates residents' activities, the Company also presents Amaya Lifestyle, which provides repair, renovation, and interior and exterior design services. The Company also carries out various innovations, including through a sales transformation program,*

penjualan, penyediaan opsi fasad baru untuk unit siap huni, serta konsep penjualan hunian lengkap dengan perabotan dan dekorasi interior guna memberikan kemudahan bagi konsumen.

Di samping itu, Perseroan secara aktif memperluas kerja sama strategis dengan berbagai mitra untuk pengembangan dan pelaksanaan proyek bersama, guna meningkatkan skala usaha dan diversifikasi sumber pendapatan.

Pada lini bisnis perhotelan, Perseroan berfokus pada peningkatan pengalaman dan kepuasan tamu sebagai bagian dari strategi diferensiasi. Inisiatif strategis yang dilakukan antara lain penyediaan sarana umpan balik tamu melalui sistem QR code serta prosedur departure comment pada saat check-out, sebagai dasar evaluasi dan peningkatan kualitas layanan secara berkelanjutan. Perseroan juga secara konsisten melakukan perawatan dan peningkatan fasilitas kamar dan gedung, termasuk instalasi penunjang, guna memastikan keamanan, kenyamanan, dan kelancaran operasional.

Sebagai nilai tambah bagi tamu, hotel menyajikan pengalaman sarapan dengan menu lokal autentik serta mengembangkan program City Tour bekerja sama dengan penyedia jasa pemandu wisata. Program ini diharapkan dapat meningkatkan daya tarik hotel sekaligus memberikan pengalaman wisata yang berkesan bagi tamu selama masa menginap.

Dengan strategi dan kebijakan strategis yang adaptif, terukur, dan berorientasi pada keberlanjutan, Perseroan meyakini dapat menghadapi tantangan perekonomian tahun 2025 secara optimal, sekaligus memanfaatkan peluang yang ada untuk menciptakan pertumbuhan yang sehat dan berkelanjutan bagi Perseroan dan seluruh pemangku kepentingan.

*the provision of new facade options for ready-to-occupy units, and a concept of selling residences complete with furniture and interior decoration to provide convenience for consumers.*

*In addition, the Company actively expands strategic cooperation with various partners for the development and implementation of joint projects to increase business scale and diversify revenue sources.*

*In the hospitality business line, the Company focuses on enhancing guest experience and satisfaction as part of its differentiation strategy. Strategic initiatives include providing guest feedback facilities through a QR code system and departure comment procedures at check-out, as a basis for continuous evaluation and improvement of service quality. The Company also consistently performs maintenance and Improvements to room and building facilities, including supporting installations, to ensure safety, comfort, and smooth operations.*

*As an added value for guests, the hotel offers a breakfast experience with an authentic local menu and has developed a City Tour program in collaboration with tour guide service providers. This program is expected to increase the hotel's appeal while providing guests with a memorable travel experience during their stay.*

*With adaptive, measurable, and sustainability-oriented strategies and policies, the Company believes it can optimally face the economic challenges of 2025, while taking advantage of existing opportunities to create healthy and sustainable growth for the Company and all stakeholders.*



## F. PERANAN DIREKSI PADA PERUMUSAN DAN IMPLEMENTASI STRATEGI

Perseroan meyakini bahwa portofolio bisnis yang tangguh dibangun di atas pemahaman mendalam terhadap lanskap makroekonomi dan preferensi gaya hidup yang terus berevolusi. Memasuki tahun 2025, di tengah momentum pemulihan ekonomi nasional dan stabilisasi tingkat suku bunga yang mendorong gairah sektor riil, Direksi memegang peranan vital dalam mengarahkan strategi Perseroan pada dua segmen inti: pengembangan hunian kelas premium dan pengelolaan pariwisata melalui perhotelan bintang tiga.

Dalam merumuskan strategi, Direksi secara proaktif menelaah tren pasar tahun 2025 yang menunjukkan peningkatan permintaan terhadap hunian smart-eco living serta lonjakan aktivitas perjalanan domestik (domestic travel) yang menuntut akomodasi bernilai tinggi namun efisien. Melalui mekanisme Rapat Direksi yang intensif, Perseroan menetapkan kebijakan strategis untuk memperkuat posisi pasar (market positioning) dengan mengedepankan eksklusivitas dan privasi pada produk residensial, serta standarisasi kenyamanan dan digitalisasi layanan pada segmen perhotelan. Langkah ini diambil untuk memastikan relevansi produk Perseroan terhadap daya beli masyarakat kelas menengah-atas yang diproyeksikan menguat sepanjang tahun.

Implementasi strategi dijalankan dengan menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian (prudence), terutama dalam pengelolaan struktur permodalan dan alokasi belanja modal (Capital Expenditure) untuk ekspansi lahan maupun renovasi aset perhotelan. Direksi melakukan pengawasan ketat dan evaluasi berkala terhadap kinerja operasional melalui tinjauan manajemen bulanan. Mekanisme ini memungkinkan Direksi untuk mengukur efektivitas strategi, memitigasi risiko bisnis—seperti fluktuasi biaya material konstruksi dan dinamika persaingan industri pariwisata—serta mengambil langkah korektif yang cepat dan terukur demi menjaga kesinambungan arus kas Perseroan.

## F. ROLE OF THE BOARD OF DIRECTORS IN STRATEGY FORMULATION AND IMPLEMENTATION

*The Company believes that a robust business portfolio is built on a deep understanding of the macroeconomic landscape and evolving lifestyle preferences. Entering 2025, amid the momentum of national economic recovery and stabilization of interest rates that are driving the real sector, the Board of Directors plays a vital role in directing the Company's strategy in two core segments: the development of premium housing and tourism management through three-star hotels.*

*In formulating its strategy, the Board of Directors proactively examines market trends for 2025, which indicate an increase in demand for smart-eco living residences and a surge in domestic travel activity that requires accommodation high value yet efficient. Through intensive Board of Directors meetings, the Company established strategic policies to strengthen its market positioning by prioritizing exclusivity and privacy in residential products, as well as standardizing comfort and digitizing services in the hospitality segment. This step was taken to ensure the relevance of the Company's products to the purchasing power of the upper-middle class, which is projected to strengthen throughout the year.*

*The strategy is implemented with a high degree of prudence, particularly in managing the capital structure and allocating capital expenditure for land expansion and hotel asset renovation. The Board of Directors closely monitors and periodically evaluates operational performance through monthly management reviews. This mechanism enables the Board of Directors to measure the effectiveness of the strategy, mitigate business risks—such as fluctuations in construction material costs and the dynamics of competition in the tourism industry—and take swift and measured corrective measures to maintain the Company's cash flow continuity.*

Lebih lanjut, Direksi menyadari bahwa keunggulan kompetitif pada sektor properti premium dan perhotelan sangat bergantung pada kualitas layanan. Oleh karena itu, Perseroan berkomitmen untuk mengakselerasi pengembangan kompetensi Sumber Daya Manusia (SDM) melalui pelatihan service excellence dan manajerial hospitalitas. Inisiatif ini ditujukan untuk menciptakan tenaga kerja yang adaptif dan responsif dalam memberikan pengalaman terbaik bagi konsumen, sehingga mampu mendukung pencapaian target pertumbuhan berkelanjutan Perseroan di tengah iklim bisnis 2025 yang dinamis.

#### G. PROSES DIREKSI DALAM MEMASTIKAN IMPLEMENTASI STRATEGI

Direksi Perseroan menjalankan proses pengawasan dan evaluasi yang terstruktur untuk memastikan implementasi strategi berjalan secara efektif, sejalan dengan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (Good Corporate Governance). Proses tersebut dilaksanakan dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian tahun 2025 yang ditandai oleh pemulihan sektor properti secara selektif dan pertumbuhan pariwisata domestik yang berkelanjutan, khususnya pada segmen hunian kelas premium dan perhotelan bintang tiga.

Sebagai pedoman pelaksanaan strategi, Direksi mengoordinasikan penyusunan Rencana Kerja Perseroan yang melibatkan seluruh lini usaha. Rencana kerja tersebut disusun dengan memperhatikan aspirasi pemegang saham, proyeksi pasar, serta target kinerja yang terukur pada aspek operasional, keuangan, pengembangan proyek, kualitas layanan, dan sumber daya manusia. Setiap program kerja dievaluasi berdasarkan analisis manfaat dan biaya, kesesuaian dengan strategi Perseroan, serta kontribusinya terhadap penciptaan nilai jangka panjang.

Dalam rangka memastikan akuntabilitas pelaksanaan strategi, Direksi menetapkan indikator kinerja utama (Key Performance Indicators/KPI) bagi Direksi dan Manajemen, yang mencakup antara lain pencapaian penjualan dan serah terima hunian premium, tingkat okupansi dan profitabilitas hotel bintang tiga, efisiensi biaya, penguatan

*Furthermore, the Board of Directors realizes that competitive advantage in the premium property and hospitality sectors is highly dependent on service quality. Therefore, the Company is committed to accelerating the development of human resource competencies through service excellence and hospitality management training. This initiative aims to create an adaptive and responsive workforce capable of delivering the best experience for consumers, thereby supporting the Company's sustainable growth targets amid the dynamic business climate of 2025.*

#### G. THE BOARD'S PROCESS IN ENSURING STRATEGY IMPLEMENTATION

*The Company's Board conducts a structured oversight and evaluation process to ensure that strategy implementation runs effectively, in line with the principles of Good Corporate Governance. This process is carried out by taking into account the economic conditions in 2025, characterized by a selective recovery in the property sector and sustainable growth in domestic tourism, particularly in the premium residential and three-star hotel segments.*

*As a guideline for strategy implementation, the Board of Directors coordinates the preparation of the Company's Work Plan involving all lines of business. The work plan is prepared by taking into account shareholder aspirations, market projections, and measurable performance targets in operational, financial, project development, service quality, and human resource aspects. Each work program is evaluated based on cost-benefit analysis, alignment with the Company's strategy, and its contribution to creating long-term value.*

*In order to ensure accountability in the implementation of strategies, the Board of Directors establishes key performance indicators (KPIs) for the Board and Management, which include, among others, achieving sales and handover of premium housing, occupancy rates and profitability of three-star hotels, cost efficiency, strengthening governance, utilization of technology, and talent competency*



tata kelola, pemanfaatan teknologi, serta pengembangan kompetensi talenta. Pencapaian KPI tersebut menjadi dasar dalam evaluasi kinerja manajemen secara berkala.

Direksi melaksanakan rapat internal secara rutin setiap bulan untuk memantau realisasi program kerja dan menilai efektivitas strategi yang telah dijalankan. Melalui mekanisme tersebut, Direksi melakukan pengawasan atas potensi risiko, mengidentifikasi deviasi terhadap rencana, serta menetapkan langkah korektif yang diperlukan. Proses ini mencerminkan komitmen Direksi dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, transparansi, dan akuntabilitas dalam setiap pengambilan keputusan.

Dengan proses pengawasan dan evaluasi yang berkesinambungan tersebut, Direksi memastikan bahwa implementasi strategi Perseroan tetap adaptif terhadap dinamika industri sepanjang tahun 2025 serta mampu mendukung pencapaian kinerja yang berkelanjutan bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya.

#### H. KINERJA PERSEROAN 2025

Sepanjang tahun buku 2025, Perseroan membuktikan ketangguhan dan agility dalam menavigasi dinamika industri properti dan pariwisata. Di tengah tekanan eksternal, Perseroan tidak hanya mampu bertahan, tetapi juga memperkuat fundamental bisnis dan membuka jalur pertumbuhan baru yang berkelanjutan.

Segmen properti residensial menjadi motor utama pertumbuhan dengan lonjakan penjualan unit rumah sebesar 86%, mencerminkan kuatnya permintaan pasar serta efektivitas strategi pemasaran yang adaptif dan berbasis kebutuhan konsumen. Hal ini diperkuat oleh pengembangan proyek di lokasi-lokasi strategis yang memberikan leverage signifikan terhadap pertumbuhan jangka panjang.

Di segmen perhotelan, Perseroan secara cepat melakukan realignment strategi dengan memperluas segmentasi pasar dan mengurangi ketergantungan pada segmen tradisional. Transformasi ini menjadi fondasi penting untuk

*development. The achievement of these KPIs serves as the basis for periodic evaluation of management performance.*

*The board holds regular internal meetings every month to monitor the implementation of work programs and assess the effectiveness of the strategies that have been carried out. Through this mechanism, the board oversees potential risks, identifies deviations from the plan, and determines the necessary corrective actions. This process reflects the Board of Directors' commitment to applying the principles of prudence, transparency, and accountability in every decision-making process.*

*Through this continuous process of supervision and evaluation, the Board ensures that the implementation of the Company's strategy remains adaptive to industry dynamics throughout 2025 and is capable of supporting the achievement of sustainable performance for shareholders and other stakeholders.*

#### H. COMPANY PERFORMANCE 2025

*Throughout fiscal year 2025, the Company demonstrated strong resilience and agility in navigating the evolving dynamics of the property and hospitality sectors. Amid external pressures, the Company not only sustained its performance but also strengthened its fundamentals and unlocked new avenues for sustainable growth.*

*The residential property segment emerged as a key growth driver, with housing unit sales surging by 86%, reflecting robust market demand and the effectiveness of adaptive, customer-centric marketing strategies. This performance is further supported by the development of projects in strategic locations, reinforcing the Company's long-term growth pipeline.*

*In the hospitality segment, the Company proactively executed a strategic realignment by broadening its customer base and reducing reliance on traditional group segments. This transformation lays a strong foundation for improving*

meningkatkan kualitas pendapatan dan ketahanan bisnis di masa mendatang.

Dari sisi keuangan, Perseroan menunjukkan disiplin yang kuat dan arah perbaikan yang jelas:

- Pendapatan bersih tetap tumbuh sebesar 0,6% .
- Arus kas meningkat 7,1%, mencerminkan kualitas earnings yang semakin solid.
- Liabilitas berhasil ditekan, khususnya kewajiban utang bank (PKPU) turun 7,8%.
- Penurunan laba (rugi) komprehensif sebesar 61,2% terutama dipengaruhi faktor non-operasional dan tidak mencerminkan kinerja inti Perseroan.

Dengan kombinasi pertumbuhan top-line, penguatan arus kas, serta deleveraging yang konsisten, Perseroan berada pada posisi yang semakin kuat untuk menciptakan nilai jangka panjang.

Memasuki periode mendatang, Perseroan akan mengakselerasi ekspansi secara selektif, mengoptimalkan aset yang dimiliki, serta memanfaatkan momentum pemulihan sektor properti dan pariwisata. Dengan strategi yang terukur dan eksekusi yang disiplin, Perseroan optimistis dapat meningkatkan profitabilitas dan memberikan return yang kompetitif dan berkelanjutan bagi para investor.

## I. TANTANGAN YANG DIHADAPI

Meskipun perekonomian nasional pada tahun 2025 menunjukkan ketahanan yang relatif stabil di tengah dinamika global, Perseroan tetap dihadapkan pada berbagai tantangan strategis yang memerlukan kebijakan dan langkah mitigasi yang terukur. Ketidakpastian ekonomi global, fluktuasi suku bunga, serta penyesuaian kebijakan moneter dan fiskal menjadi faktor eksternal yang memengaruhi iklim usaha secara keseluruhan.

Pada sektor properti, tantangan utama tercermin dari kehati-hatian konsumen dalam mengambil keputusan pembelian hunian sebagai dampak dari tingginya biaya pembiayaan, perubahan preferensi masyarakat, serta meningkatnya ekspektasi terhadap kualitas, keberlanjutan,

*revenue quality and enhancing long-term business resilience.*

*From a financial perspective, the Company demonstrated solid discipline and a clear trajectory of improvement:*

- *Net revenue grew by 0.6%.*
- *Cash flow increased by 7.1%, indicating stronger earnings quality*
- *Liabilities decreased, with bank-related obligations (PKPU) reduced by 7.8%.*
- *The 61.2% decline in comprehensive income was primarily driven by non-operational factors and does not reflect the strength of the Company's core business.*

*With a combination of top-line growth, stronger cash flow, and consistent deleveraging, the Company is well-positioned to enhance long-term value creation.*

*Looking ahead, the Company will accelerate selective expansion, optimize its asset base, and capitalize on the recovery momentum in the property and tourism sectors. With a disciplined strategy and strong execution, the Company is confident in its ability to improve profitability and deliver sustainable and competitive returns to its shareholders.*

## I. CHALLENGES FACED

*Although the national economy in 2025 shows relatively stable resilience amid global dynamics, the Company still faces various strategic challenges that require measured policies and mitigation measures. Global economic uncertainty, interest rate fluctuations, and monetary and fiscal policy adjustments are external factors that affect the overall business climate.*

*In the property sector, the main challenges are reflected in consumers' caution in making residential purchase decisions as a result of high financing costs, changes in public preferences, and increasing expectations regarding the quality, sustainability, and added value of residential areas. In addition, the dynamics of building material prices, the*



dan nilai tambah kawasan hunian. Selain itu, dinamika harga material bangunan, ketersediaan lahan strategis, serta kepatuhan terhadap regulasi dan standar pembangunan yang semakin ketat turut menuntut pengelolaan proyek yang lebih efisien dan adaptif.

Sementara itu, pada sektor pariwisata dan perhotelan, Perseroan menghadapi tantangan berupa perubahan pola perjalanan wisata, sensitivitas pasar terhadap harga, serta meningkatnya persaingan industri seiring dengan pulihnya mobilitas domestik dan internasional. Kebutuhan untuk terus meningkatkan kualitas layanan, efisiensi operasional, serta penerapan konsep keberlanjutan dan digitalisasi menjadi faktor penting dalam menjaga tingkat okupansi dan profitabilitas usaha.

Dalam menghadapi berbagai tantangan tersebut, Perseroan secara konsisten menerapkan strategi yang berorientasi pada fleksibilitas bisnis, optimalisasi portofolio usaha, serta inovasi produk dan layanan yang selaras dengan kebutuhan pasar. Dengan tetap mengedepankan tata kelola perusahaan yang baik, manajemen risiko yang prudent, serta fokus pada kepuasan pelanggan, Perseroan berupaya menjaga daya saing dan mendorong pertumbuhan usaha yang berkelanjutan di tengah dinamika industri yang terus berkembang.

#### J. PROSPEK USAHA TAHUN 2026

Prospek usaha tahun 2026 dipengaruhi oleh dinamika ekonomi global yang masih bergejolak, ditandai oleh risiko volatilitas harga komoditas, tekanan suku bunga internasional, serta ketidakpastian dalam rantai pasok global yang berdampak pada perekonomian nasional dan global secara keseluruhan. Proyeksi pertumbuhan ekonomi global oleh lembaga internasional menunjukkan bahwa ekspansi output dunia diperkirakan moderat, di tengah perbaikan stabilitas makro dan respon kebijakan fiskal-moneter yang akomodatif.

Perekonomian Indonesia sepanjang tahun 2025 mencatat tren pertumbuhan yang solid meskipun menghadapi tantangan eksternal dan domestik. Data resmi Badan Pusat

*availability of strategic land, and compliance with increasingly strict regulations and construction standards also require more efficient and adaptive project management.*

*Meanwhile, in the tourism and hospitality sector, the Company faces challenges in the form of changes in travel patterns, market sensitivity to prices, and increased industry competition as domestic and international mobility recovers. The need to continuously improve service quality, operational efficiency, and the implementation of sustainability and digitalization concepts are important factors in maintaining occupancy rates and business profitability.*

*In facing these challenges, the Company consistently implements strategies that focus on business flexibility, business portfolio optimization, and product and service innovation in line with market needs. By continuing to prioritize good corporate governance, prudent risk management, and a focus on customer satisfaction, the Company strives to maintain its competitiveness and drive sustainable business growth amid the ever-evolving dynamics of the industry.*

#### J. BUSINESS OUTLOOK FOR 2026

*The business outlook for 2026 is influenced by the continuing volatility of the global economy, marked by the risk of commodity price volatility, international interest rate pressures, and uncertainty in the global supply chain, which has an impact on the national and global economy as a whole. Global economic growth projections by international institutions indicate that expansion Global output is expected to be moderate, amid improved macro stability and accommodative fiscal-monetary policy responses.*

*The Indonesian economy throughout 2025 recorded solid growth despite facing external and domestic challenges. Official data from the Central Statistics Agency (BPS)*

Statistik (BPS) menunjukkan pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia mencapai sekitar 5,4% pada kuartal III-2025 dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya, didorong oleh konsumsi domestik yang kuat, ekspor barang dan jasa yang meningkat, serta perbaikan beberapa indikator sektor riil.

Bank Indonesia (BI) dalam proyeksinya memperkirakan pertumbuhan ekonomi nasional secara keseluruhan pada 2025 berada dalam kisaran 4,7%–5,5%, mencerminkan ketahanan fundamental ekonomi di tengah tekanan global. Sementara itu, stabilitas sektor moneter dan sistem keuangan tetap terjaga dengan dukungan kebijakan insentif likuiditas makroprudensial yang menargetkan sektor-sektor prioritas, termasuk real estate, perumahan, konstruksi, serta pariwisata dan ekonomi kreatif.

Dukungan kebijakan makroprudensial yang terkoordinasi antara Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga menegaskan komitmen menjaga stabilitas sistem keuangan nasional. OJK melaporkan bahwa ketahanan sektor jasa keuangan tetap terjaga di tengah ketidakpastian makroekonomi global, dengan likuiditas dan kualitas aset perbankan yang dikelola dengan baik.

Dengan latar tersebut, tren pertumbuhan ekonomi Indonesia hingga akhir 2025 relatif positif, dengan dukungan permintaan domestik yang kuat dan respon kebijakan fiskal-moneter yang pro-pertumbuhan. Kondisi ini memberikan landasan yang kuat untuk menuju tahun 2026 dengan momentum ekspansi yang berkelanjutan.

#### Sektor Properti (Pengembang Perumahan):

- Tren sektor properti di tahun 2025 menunjukkan dinamika yang moderat. Survei Bank Indonesia mencatat Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan III-2025 tumbuh terbatas, Hal ini tecermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan III 2025 yang tumbuh sebesar 0,84% (yoy), sedikit lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan II 2025 sebesar 0,90% (yoy) yang mencerminkan pertumbuhan harga properti residensial

*shows that Indonesia's Gross Domestic Product (GDP) growth reached around 5.4% in the third quarter of 2025 compared to the same period last year, driven by strong domestic consumption, increased exports of goods and services, and improvements in several real sector indicators.*

*In its projections, Bank Indonesia (BI) estimates that overall national economic growth in 2025 will be in the range of 4.7%–5.5%, reflecting the fundamental resilience of the economy amid global pressures. Meanwhile, the stability of the monetary sector and the financial system remains intact with the support of macroprudential liquidity incentive policies targeting priority sectors, including real estate, housing, construction, tourism, and the creative economy.*

*Coordinated macroprudential policy support between Bank Indonesia and the Financial Services Authority (OJK) also affirms the commitment to maintaining the stability of the national financial system. OJK reports that the resilience of the financial services sector remains intact amid global macroeconomic uncertainty, with well-managed liquidity and asset quality in the banking sector.*

*Against this backdrop, Indonesia's economic growth trend until the end of 2025 is relatively positive, supported by strong domestic demand and pro-growth fiscal and monetary policy responses. These conditions provide a strong foundation for moving into 2026 with sustained expansion momentum.*

#### Property Sector (Housing Developers):

- The property sector trend in 2025 shows moderate dynamics. Bank Indonesia's survey recorded that the Residential Property Price Index (IHPR) in the third quarter of 2025 grew modestly, This is reflected in the Residential Property Price Index (IHPR) in the third quarter of 2025, which grew by 0.84% (yoy), slightly lower than the growth in the second quarter of 2025 of 0.90% (yoy), reflecting residential property price growth that remains under control despite continued*



yang masih terkendali meskipun permintaan tetap ada.

- Berkat dukungan insentif Pemerintah berupa PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) yang berlanjut hingga akhir Tahun 2027, serta pelonggaran Loan to Value (LTV) oleh Bank Indonesia, sektor properti mencatatkan pertumbuhan yang solid. Data sektoral menunjukkan pertumbuhan sektor Real Estat sepanjang tahun 2025 berada pada kisaran **4,8% hingga 5,5% (yoy)**. Permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) tetap tumbuh double digit, didorong oleh tingginya backlog perumahan dan meningkatnya daya beli kelas menengah.

**Sektor Pariwisata (Perhotelan):**

- Sektor pariwisata nasional terus memberikan kontribusi positif terhadap perekonomian Indonesia. Hingga Agustus 2025, jumlah kunjungan wisatawan mancanegara tercatat mencapai sekitar 1,51 juta kunjungan, sementara pergerakan wisatawan nusantara tetap menunjukkan volume yang signifikan. Kondisi tersebut mencerminkan pemulihan mobilitas masyarakat dan meningkatnya aktivitas perjalanan, meskipun masih terdapat fluktuasi musiman di beberapa destinasi utama. Sejalan dengan hal tersebut, Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang secara nasional tercatat  $\pm 50,51\%$ , yang menunjukkan permintaan yang relatif stabil terhadap layanan akomodasi.
- Kinerja sektor perhotelan di wilayah Pulau Jawa, sebagai salah satu pusat kegiatan ekonomi dan pariwisata nasional, menunjukkan perkembangan yang beragam namun tetap mencerminkan tren pemulihan. Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, TPK hotel berbintang tercatat sebesar 55,00% pada Oktober 2025, didorong oleh aktivitas pariwisata, penyelenggaraan kegiatan, serta musim liburan. Sementara itu, di Provinsi Jawa Tengah, TPK hotel berbintang mencapai 44,54% pada periode yang sama, meningkat dibandingkan bulan sebelumnya, yang mencerminkan pertumbuhan permintaan perjalanan domestik.

demand.

- *Thanks to government incentives in the form of Government-Borne Value Added Tax (PPN DTP), which will continue until the end of 2027, as well as the relaxation of Loan to Value (LTV) by Bank Indonesia, the property sector recorded solid growth. Sectoral data shows that the growth of the real estate sector throughout 2025 will be in the range of 4.8% to 5.5% (yoy). Demand for home ownership loans (KPR) continues to grow at double digits, driven by high housing backlog and increased purchasing power of the middle class.*

**Tourism Sector (Hospitality):**

- *The national tourism sector continues to make a positive contribution to the Indonesian economy. As of August 2025, the number of foreign tourist arrivals reached approximately 1.51 million, while domestic tourist movements continued to show significant volume. This condition reflects the recovery of community mobility and increased travel activity, although there are still seasonal fluctuations in several major destinations. In line with this, the national Room Occupancy Rate (TPK) for star-rated hotels was recorded at  $\pm 50.51\%$ , indicating relatively stable demand for accommodation services.*
- *The performance of the hospitality sector in Java, as one of the centers of national economic and tourism activity, shows mixed developments but still reflects a recovery trend. In the Special Region of Yogyakarta, the occupancy rate of star-rated hotels was recorded at 55.00% in October 2025, driven by tourism activities, events, and the holiday season. Meanwhile, in Central Java Province, the occupancy rate of star-rated hotels reached 44.54% in the same period, an increase compared to the previous month, reflecting growth in domestic travel demand.*

Dengan mempertimbangkan kondisi tersebut, pertumbuhan nilai sektor properti pada tahun buku 2025 diperkirakan akan berlangsung secara stabil. Selanjutnya, pada tahun 2026 Perseroan akan memfokuskan strategi pada konsolidasi nilai aset, peningkatan kualitas portofolio, serta optimalisasi lokasi proyek guna menyesuaikan dengan dinamika dan perubahan permintaan pasar.

### Kebijakan dan Lingkungan Bisnis

Pemerintah Republik Indonesia terus meluncurkan paket stimulus fiskal dan program strategis untuk mendorong daya beli masyarakat, meningkatkan investasi, dan memperkuat ketahanan ekonomi. Program-program tersebut mencakup insentif untuk sektor padat karya, bantuan sosial, serta dukungan fiskal untuk sektor properti dan pariwisata, yang diharapkan dapat menjaga momentum konsumsi domestik dan mendukung ekspansi usaha di berbagai sektor.

### Strategi dan Fokus Perseroan

Mencermati tantangan global serta peluang domestik, 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.

Secara spesifik, peluang di lini bisnis properti di wilayah Ungaran dan Semarang terus tumbuh karena ditunjang aksesibilitas fasilitas dan infrastruktur publik yang semakin memadai. Posisi aset Perseroan diuntungkan secara strategis oleh beroperasinya jalan tol Yogyakarta - Bawen secara penuh. Konektivitas di wilayah "Segitiga Emas" (Joglosemar: Yogyakarta, Solo, Semarang) ini menjadikan Kota Semarang dan Ungaran semakin menarik di mata konsumen properti dan hotel, baik untuk tujuan hunian maupun MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition).

*Considering these conditions, the property sector is expected to experience stable growth in fiscal year 2025. Furthermore, in 2026, the Company will focus its strategy on asset value consolidation, portfolio quality improvement, and project location optimization to adapt to market dynamics and changes in demand.*

v

### Policy and Business Environment

*The Government of the Republic of Indonesia continues to launch fiscal stimulus packages and strategic programs to boost public purchasing power, increase investment, and strengthen economic resilience. These programs include incentives for labor-intensive sectors, social assistance, and fiscal support for the property and tourism sectors, which are expected to maintain domestic consumption momentum and support business expansion in various sectors.*

### Company Strategy and Focus

*Considering global challenges and domestic opportunities, the Company will maximize existing opportunities and achieve its targets effectively and efficiently while promoting sustainable growth. Management is committed to continuing to innovate and strengthen our core business in the property and hotel sectors to maximize revenue.*

*Specifically, opportunities in the property business line in the Ungaran and Semarang areas continue to grow, supported by increasingly adequate public facilities and infrastructure accessibility. The Company's assets are strategically positioned by the full operation of the Yogyakarta - Bawen toll road. Connectivity in the "Golden Triangle" (Joglosemar: Yogyakarta, Solo, Semarang) region makes the cities of Semarang and Ungaran increasingly attractive to property and hotel consumers, both for residential and MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition) purposes.*



## Kesimpulan dan Prospek 2026

Berdasarkan berbagai indikator ekonomi makro, stabilitas sektor keuangan, dan dinamika sektor properti serta pariwisata, prospek usaha tahun 2026 tetap cerah dengan potensi ekspansi yang berkesinambungan. Perusahaan memandang bahwa strategi yang terukur, diversifikasi portofolio, inovasi produk dan layanan, serta respons adaptif terhadap tantangan global akan menjadi kunci untuk mempertahankan pertumbuhan kinerja yang sehat dan berkelanjutan.

## PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Perseroan berkomitmen untuk menerapkan tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance/GCG) secara konsisten dan berkelanjutan di seluruh lini organisasi, khususnya dalam pengembangan dan pengelolaan properti residensial. Penerapan GCG menjadi landasan utama Perseroan dalam menjalankan kegiatan usaha secara bertanggung jawab, patuh terhadap peraturan perundang-undangan, serta berorientasi pada kualitas hunian dan kepuasan konsumen.

Direksi secara berkala melakukan pemantauan dan evaluasi atas pelaksanaan tata kelola perusahaan, termasuk pengelolaan proyek residensial, kepatuhan terhadap perizinan, standar keselamatan dan kesehatan kerja, serta pengendalian risiko operasional. Evaluasi tersebut dibahas dalam rapat Direksi dan rapat gabungan dengan Dewan Komisaris sebagai upaya penguatan fungsi pengawasan dan peningkatan kualitas pengambilan keputusan. Selain itu, Perseroan menerapkan sistem pelaporan pelanggaran (whistleblowing system) untuk mencegah terjadinya kecurangan serta memastikan seluruh kegiatan pengembangan dan pengelolaan properti residensial dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, kode etik, dan nilai-nilai Perseroan, guna menjaga keberlanjutan usaha dan reputasi Perseroan dalam jangka panjang.

## Conclusion and Outlook for 2026

*Based on various macroeconomic indicators, financial sector stability, and dynamics in the property and tourism sectors, the business outlook for 2026 remains bright with potential for continued expansion. The Company believes that measured strategies, portfolio diversification, product and service innovation, and adaptive responses to global challenges will be key to maintaining healthy and sustainable performance growth.*

## IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE

*The Company is committed to implementing good corporate governance (GCG) consistently and sustainably across all lines of the organization, particularly in the development and management of residential properties. The implementation of GCG is the main foundation for the Company in conducting its business activities responsibly, complying with laws and regulations, and focusing on the quality of housing and customer satisfaction.*

*The Board of Directors regularly monitors and evaluates the implementation of corporate governance, including the management of residential projects, compliance with licensing, occupational health and safety standards, and operational risk control. These evaluations are discussed in Board of Directors meetings and joint meetings with the Board of Commissioners as an effort to strengthen supervisory functions and improve the quality of decision-making. In addition, the Company implements a system reporting violations (whistleblowing system) to prevent fraud and ensure that all residential property development and management activities are carried out in accordance with the Company's regulations, code of conduct, and values, in order to maintain the Company's long-term business sustainability and reputation.*

## PERUBAHAN KOMPOSISI DIREKSI

Selama tahun 2025, Perseroan tidak terjadi perubahan susunan Direksi.

Sampai dengan 31 Desember 2025, susunan Direksi Perseroan adalah :

Direktur Utama : Momog Irnawan

Direktur : Leo Agung Vito Wicaksana

## APRESIASI DAN PENUTUP

Atas nama Direksi, saya mengucapkan terima kasih kepada Dewan Komisaris atas dukungan, bimbingan dan nasihatnya yang sangat berharga bagi pencapaian kinerja Perseroan.

Selanjutnya saya ingin mengucapkan terima kasih kepada rekan-rekan Direksi yang telah bersama-sama memimpin Perusahaan sehingga mencapai kinerja yang baik ini. Kemudian, Direksi juga ingin menyampaikan apresiasi yang tulus kepada seluruh insan Kota Satu yang telah mewujudkan hal tersebut dan mencapai apa yang kita miliki saat ini. Terakhir dan yang tidak kalah pentingnya, kami juga ingin mengucapkan terima kasih kepada seluruh pemangku kepentingan yang telah menjadi bagian dari perjalanan kami di tahun 2024. Pemangku kepentingan ini termasuk pemegang saham, pelanggan, pemasok, kontraktor, rekan bisnis, mitra keuangan kami, badan pemerintah, dan regulator yang selalu mendukung Kota Satu Grup.

Mari kita memperkuat Kota Satu Grup dengan terus berupaya memberikan nilai-nilai yang luar biasa, terus berinovasi dan terus menjadikan keberlanjutan sebagai prinsip panduan dalam usaha kita mewujudkan masa depan yang lebih baik bagi kita semua. Terima kasih.

## CHANGES IN THE COMPOSITION OF THE BOARD OF DIRECTORS

*During 2025, there were no changes in the composition of the Company's Board of Directors.*

*As of December 31, 2025, the composition of the Company's Board of Directors was as follows:*

*President Director : Momog Irnawan*

*Director : Leo Agung Vito Wicaksana*

## APPRECIATION AND CLOSING REMARKS

*On behalf of the Board of Directors, I extend my sincere gratitude to the Board of Commissioners for their valuable support, guidance, and advice, which have been instrumental in achieving the Company's strong performance. I also wish to thank my fellow Directors for their collaborative leadership and commitment in guiding the Company toward this year's accomplishments. Furthermore, we express our heartfelt appreciation to all Kota Satu Group, whose dedication and hard work have brought us to where we are today. Last but not least, we would like to thank all stakeholders who have been an integral part of our journey throughout 2024. This includes our shareholders, customers, suppliers, contractors, business partners, financial institutions, government bodies, and regulators—each of whom has played a critical role in supporting the Kota Satu Group.*

*Let us continue to strengthen the Kota Satu Group by consistently delivering exceptional value, embracing innovation, and holding sustainability as a guiding principle in our pursuit of a brighter future for all. Thank you.*



# LAPORAN DIREKSI

## *The Board of Directors Report*

**Leo Agung Vito Wicaksana**

Director

*Director*





# PROFIL PERUSAHAAN

## *Company Profile*





# PROFIL PERUSAHAAN

## Company Profile

### Nama Perusahaan

*Name of Company*

**PT KOTA SATU PROPERTI Tbk**

**Alamat Perusahaan** : JL. MT Haryono, Club House  
*Company's Address* Amaya Home Resort, Kecamatan  
Ungaran Timur, Kabupaten  
Semarang 50511

**Kantor Pusat** : Jl. Veteran No.51, Allstay Hotel  
*Head Office* Semarang – 50231

**Telephone / Phone** : +62 24 8311 001  
**Fax** : +62 24 7690 1749  
**Website** : [www.kotasatuproperti.com](http://www.kotasatuproperti.com)  
**Email** : [corsec@kotasatu.com](mailto:corsec@kotasatu.com)

**Kode Saham** : SATU  
*Thicker*

### Modal Dasar

*Authorized Capital*

Rp. 300.000.000.000,-  
Tiga Ratus Miliar Rupiah / *Three Hundred Billion Rupiah*

### Modal Ditempatkan & Disetor

*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*

### Tanggal Pendirian

*Date of Establishment*

**3 Oktober 2012**

*October 03, 2012*

### Dasar Hukum Pendirian

*Legal Basis Establishment*

**Akta no. 6 Tanggal 3 Oktober 2012**

*Deed No. 6 dated October 03, 2012*

### 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)*

# VISI & MISI

## *Vision & Mission*



## VISI *Vision*

Number one in  
delivering superior  
performance through  
**SATU** philosophy

## MISI *Mission*

**S** ynergy, internal & external for sustainable best result  
**A** utomation, by digital system for professional business operation  
**T** alent development, as continuous organization growth and best place to work  
**U** nique concept, for competitive and profitable business



# NILAI PERUSAHAAN

## *Corporate Value*

### **Profit :**

Mencapai kemandirian finansial secara organik.

### **Professional :**

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

### **Prestige :**

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

### **Public Oriented :**

Bisnis yang dijalankan mempunyai tujuan akhir untuk Memberikan pelayanan untuk masyarakat

### **Profit :**

*Achieve organic financial independence.*

### **Professional :**

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

### **Prestige :**

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

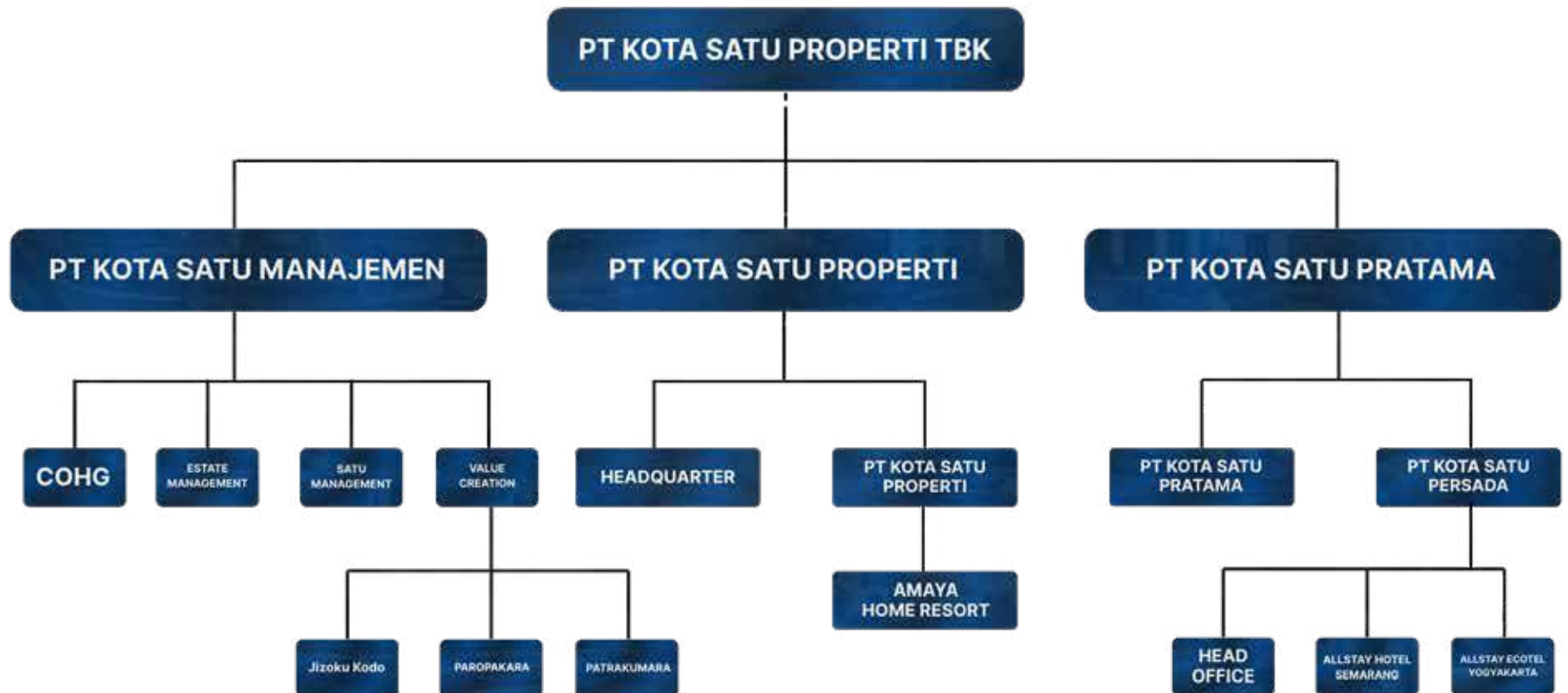
### **Public Oriented :**

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



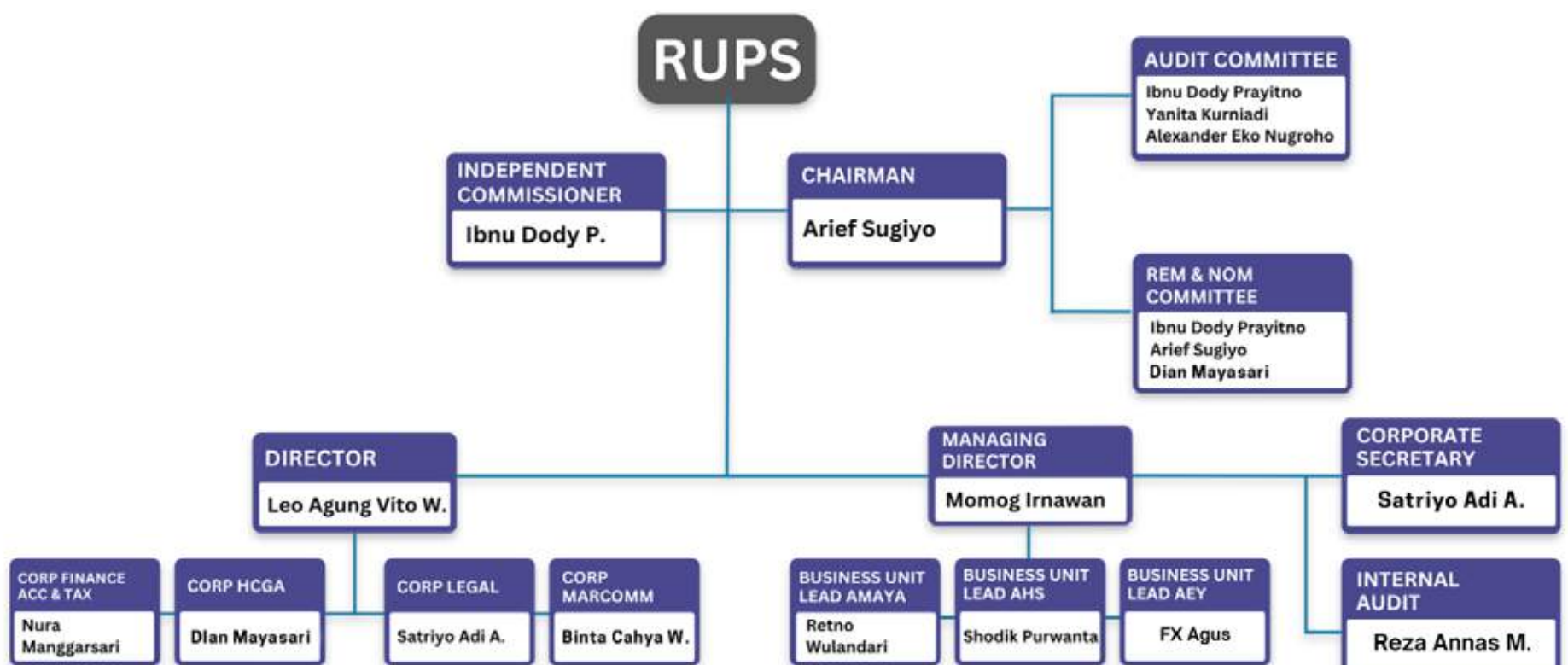
## STRUKTUR GROUP PERUSAHAAN

*Company Group Structure*



## STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN

*Organizational Structure*





# SEKILAS PERUSAHAAN

## *Company at a Glance*

### SEKILAS PERUSAHAAN

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

### COMPANY AT A GLANCE

*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 28, 2020, the Company again listed its shares resulting from a Capital Increase without Pre-emptive Rights (PMTHMETD) based on the approval of the Extraordinary General Meeting of Shareholders held on December 14, 2020, whose deed was drawn up 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*



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 2025

*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, 2025.*





# MILESTONE



# KEGIATAN USAHA

## *Business Lines*

Kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak memiliki keterkaitan satu sama lain yaitu berusaha dalam bidang real estate; aktivitas professional, 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 :

- a. 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;
- b. 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;
- c. Melakukan kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat;
- d. perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat, serta pengelolaan real estat;

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:*

- a. 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;*
- b. 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;*
- c. 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;*
- d. 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:*



- 
- 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 profesional 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.
  - h. Melakukan penyediaan jasa konsultasi pariwisata
- 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. *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, manage-*

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.

*ment, 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.*





# UNIT USAHA

## *Business Unit*

### 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. 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-ru-

### 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. 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*



mah ini didesain untuk mengurangi penggunaan listrik dengan plafon tinggi dan jendela besar, memberikan kualitas hidup yang baik bagi keluarga muda dan cerdas.

*electricity usage with high ceilings and large windows, providing a good quality of life for young and smart families.*







## UNIT USAHA HOTEL

### Allstay 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

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

## HOTEL BUSINESS UNIT

### Allstay 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*

*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*

- Ruang pertemuan Sphere Room yang berlokasi di lantai 8 dengan kapasitas maksimal 200 orang,
- Fortis 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.
- Deluxe Room (kamar dengan kategori menengah ) dengan jumlah 59 room.
- Deluxe double bed 22 kamar (dengan ukuran tempat 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

*with a maximum capacity of 200 people,*

- *Fortis 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 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 refrigerators*



- 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 25m<sup>2</sup>
- 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 tab.

*erator and with a room area of 25m<sup>2</sup>.*

- *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 tab*

*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.*

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.



# PROFIL DEWAN KOMISARIS

## BOARD OF COMMISSIONERS PROFILE



**ARIEF SUGIYO**  
Komsiaris Utama  
*Chairman*

Usia  
*Age*

54 tahun, per 31 Desember 2025  
*54 years old, as of 31 Desember 2025*

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 Indovest Sekuritas (2006 – sekarang)

### Work Experience/Previous Positions

*PDFCI Securities (1998 – 2002)*

*Quantum Qapita Sekuritas (2002 – 2006)*

*Senior Equity Sales Semesta Indovest 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 Commisioner*

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

Kewarganegaraan  
*Citizenship* Indonesia  
*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. 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)  
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 Manage*

**Pengembangan Kompetensi**

Belum ada pelatihan yang diikuti selama tahun 2023

**Competency Program**

*There is no participated in training during 2023*

**Hubungan Afiliasi**

Tidak memiliki hubungan afiliasi

**Affiliate Relationship**

*Has no affiliated relationship*

# Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

## *Changes in the Board of Commissioners Composition*

### **Perubahan Komposisi Dewan Komisaris**

Selama tahun 2025, komposisi Dewan Komisaris Perseroan tidak mengalami perubahan.

Dengan demikian, komposisi Dewan Komisaris Perseroan saat ini adalah:

Komisaris Utama : Arief Sugiyo

Komisaris Independen : Ibnu Dody Prayitno

### ***Changes in the Board of Commissioners' Composition***

*During 2025, 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 Sugiyo*

*Independent Commissioner : Ibnu Dody Prayitno*





# PROFIL DIREKSI

## BOARD OF DIRECTORS PROFILE

|                                                                                    |                                                                     |                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>MOMOG IRNAWAN</b><br>Direktur Utama<br><i>Managing Directors</i> |                                                                               |
|                                                                                    | Usia<br><i>Age</i>                                                  | 51 tahun, per 31 Desember 2025<br><i>51 years old, as of 31 Desember 2025</i> |
|                                                                                    | Kewarganegaraan<br><i>Citizenship</i>                               | Indonesia<br><i>Indonesia</i>                                                 |

**Riwayat Pendidikan**

Sarjana Ekonomi di Universitas Mahasaraswati (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.

**Rangkap Jabatan**

Tidak merangkap jabatan di emiten atau perusahaan publik lain

**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)

**Pengembangan Kompetensi**

Belum ada pelatihan yang diikuti selama tahun 2025

**Hubungan Afiliasi**

Memiliki afiliasi kepengurusan dengan pengendali perseroan yaitu PT Kota satu Indonesia

**Education Background**

Bachelor degree in Economics at Mahasaraswati University (1999)

**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

**Concurrent Position**

Does not hold concurrent positions in other issuers or public companies

**Work Experience/Previous Positions**

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

**Competency Program**

There is no participated in training during 2025

**Affiliate Relationship**

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

# PROFIL DIREKSI

## BOARD OF DIRECTORS PROFILE

|                                                                                    |                                                                     |                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>MOMOG IRNAWAN</b><br>Direktur Utama<br><i>Managing Directors</i> |                                                                               |
|                                                                                    | Usia<br><i>Age</i>                                                  | 51 tahun, per 31 Desember 2025<br><i>51 years old, as of 31 Desember 2025</i> |
|                                                                                    | Kewarganegaraan<br><i>Citizenship</i>                               | Indonesia<br><i>Indonesia</i>                                                 |

**Riwayat Pendidikan**

Sarjana Ekonomi di Universitas Mahasaraswati (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.

**Rangkap Jabatan**

Tidak merangkap jabatan di emiten atau perusahaan publik lain

**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)

**Pengembangan Kompetensi**

Belum ada pelatihan yang diikuti selama tahun 2025

**Hubungan Afiliasi**

Memiliki afiliasi kepengurusan dengan pengendali perseroan yaitu PT Kota satu Indonesia

**Education Background**

Bachelor degree in Economics at Mahasaraswati University (1999)

**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

**Concurrent Position**

Does not hold concurrent positions in other issuers or public companies

**Work Experience/Previous Positions**

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

**Competency Program**

There is no participated in training during 2025

**Affiliate Relationship**

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



**LEO AGUNG VITO WICAKSANA**Direktur  
*Director*Usia  
*Age*32 tahun, per 31 Desember 2025  
*32 years old, as of 31 Desember 2025*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. 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 2025

**Competency Program***There is no participated in training during 2025***Hubungan Afiliasi**

Memiliki afiliasi kepemilikan saham dengan pengendali perseroan pada PT Kota Satu Indonesia

**Affiliate Relationship***Has a share ownership affiliation with the controlling company at PT Kota Satu Indonesia*

# Perubahan Komposisi Direksi

## *Changes in the Board of Directors Composition*

### **Perubahan Komposisi Dewan Direksi**

Pada tahun 2025, 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 Directors Composition***

*In 2025, 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 KARAYAWAN

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     | 5                         | 7                    |
| Coordinator | 0                         | 4                    |
| Supervisor  | 5                         | 13                   |
| Staff       | 22                        | 32                   |
| Non-staff   | 0                         | 12                   |
| Jumlah      | 36                        | 71                   |



# SUMBER DAYA MANUSIA

## HUMAN RESOURCES

Perusahaan memandang Sumber Daya Manusia (SDM) sebagai aset strategis yang berperan penting dalam mendukung pencapaian kinerja dan keberlanjutan usaha. Oleh karena itu, Perusahaan secara konsisten melakukan berbagai inisiatif pengembangan SDM guna meningkatkan kompetensi, produktivitas, dan profesionalisme karyawan agar mampu memberikan kontribusi optimal terhadap pencapaian target Perusahaan.

Upaya pengembangan SDM dilakukan melalui penyelenggaraan program pelatihan (training) hard skill yang disesuaikan dengan kebutuhan pekerjaan dan arah pengembangan bisnis Perusahaan. Selain itu, Perusahaan juga mendorong peningkatan kapasitas individu melalui program coaching, konseling, serta Training of Trainer (ToT) guna memperkuat kemampuan kepemimpinan dan transfer pengetahuan di lingkungan kerja.

Dalam rangka mendukung kinerja yang optimal, Perusahaan menyediakan fasilitas kerja yang memadai dan relevan dengan kebutuhan operasional. Perusahaan juga mengimplementasikan talent development program sebagai bagian dari strategi suksesi, yang bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengembangkan karyawan berpotensi tinggi sebagai calon pemimpin masa depan (future leaders).

*The Company views Human Resources (HR) as a strategic asset that plays a vital role in supporting performance achievement and business sustainability. Therefore, the Company consistently implements various HR development initiatives to enhance employees' competencies, productivity, and professionalism, enabling them to contribute optimally to the achievement of the Company's targets.*

*HR development efforts are carried out through the implementation of hard skill training programs tailored to job requirements and the Company's business development direction. In addition, the Company promotes individual capacity building through coaching, counseling, and Training of Trainer (ToT) programs to strengthen leadership capabilities and knowledge transfer within the workplace.*

*To support optimal performance, the Company provides adequate facilities aligned with operational needs. The Company also implements a talent development program as part of its succession strategy, aimed at identifying and developing high-potential employees as future leaders.*



Lebih lanjut, Perusahaan secara berkelanjutan meningkatkan kualitas pengelolaan SDM melalui pengembangan organisasi (organizational development) serta penerapan sistem manajemen kinerja yang terukur, antara lain melalui Key Performance Indicators (KPI) dan Key Development Indicators (KDI). Inisiatif-inisiatif tersebut diharapkan dapat menciptakan sumber daya manusia yang unggul, adaptif, dan selaras dengan nilai serta strategi Perusahaan.

*Furthermore, the Company continuously enhances the quality of HR management through organizational development initiatives and the implementation of measurable performance management systems, including Key Performance Indicators (KPI) and Key Development Indicators (KDI). These initiatives are expected to foster a workforce that is competent, adaptive, and aligned with the Company's values and strategies*



# INFORMASI KEPEMILIKAN SAHAM

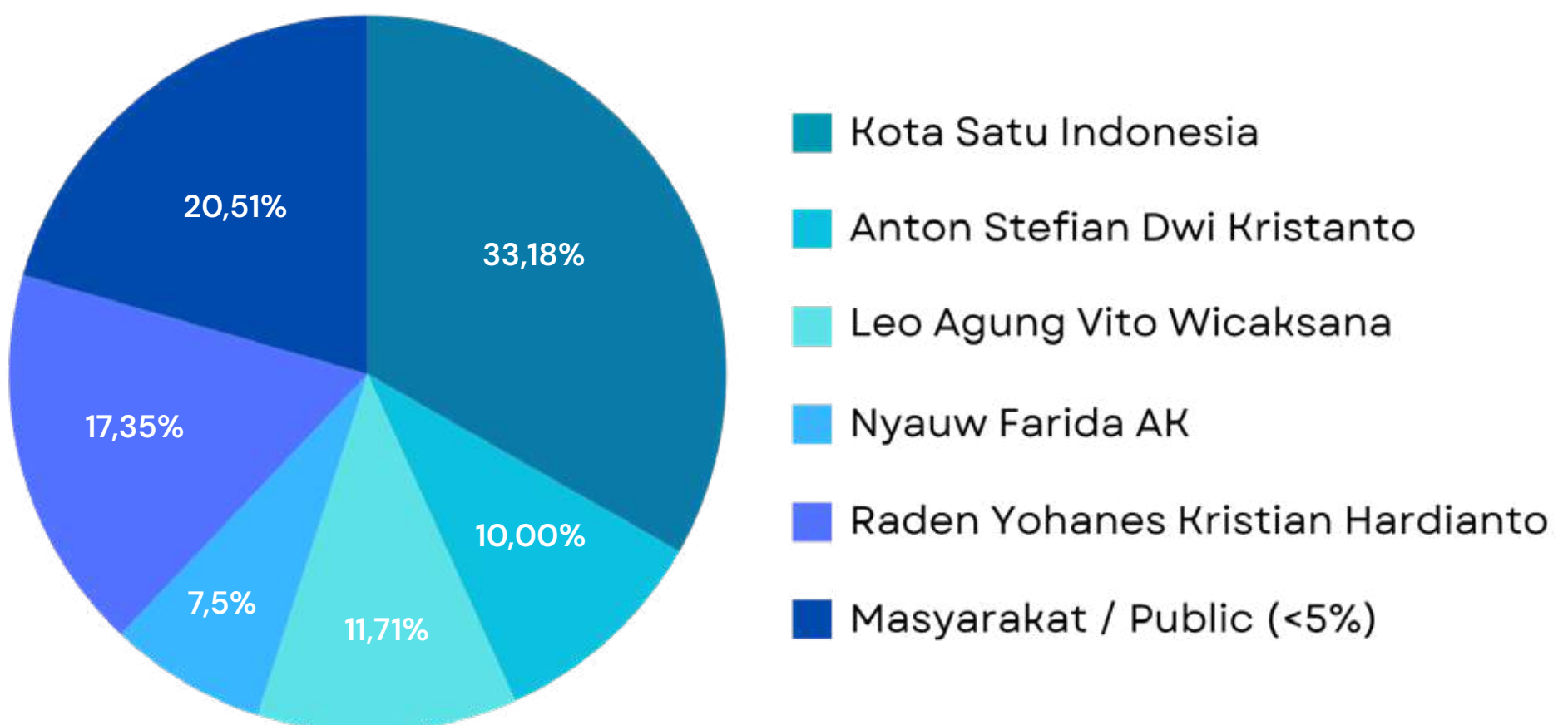
## SHAREHOLDING INFORMATION

Data kepemilikan saham Perseroan per tanggal 31 Desember 2025 berdasarkan Laporan Biro Administrasi Efek PT. Adimitra Jasa Korpora No.LB-01/SATU/012026 tertanggal 05 Januari 2025 adalah sebagai berikut :

*The share ownership data of the Company as of December 31, 2025, based on the Securities Administration Bureau Report of PT Adimitra Jasa Korpora No. LB-01/-SATU/012026 dated January 5, 2026, is as follows:*

### Pemegang Saham yang kepemilikannya >5%

| Nama Pemegang Saham<br><i>Shareholder</i> | Jumlah Saham<br><i>Number of Shares</i> | Presentase<br><i>Percentage</i> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Kota Satu Indonesia                       | 456.250.000                             | 33,18%                          |
| Anton Stefian Dwi Kristanto               | 137.500.000                             | 10,00%                          |
| Leo Agung Vito Wicaksana                  | 161.048.400                             | 11,71%                          |
| Nyauw Farida AK                           | 99.689.600                              | 7,5%                            |
| Raden Yohanes Kristian Hardianto          | 238.502.400                             | 17,35%                          |
| Masyarakat / Public (<5%)                 | 282.009.600                             | 20,51%                          |
| <b>Total</b>                              | <b>1.375.000.000</b>                    | <b>100%</b>                     |





Kepemilikan Saham Direksi Komisaris

| Nama Pemegang Saham<br><i>Shareholder</i> | Jabatan<br><i>Position</i> | Jumlah Saham<br><i>Number of Shares</i> | Presentase<br><i>Precentage</i> |
|-------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Arief Sugiyo                              | Arief Sugiyo               | 1.200.000                               | 0,09%                           |
| Ibnu Dody Prayitno                        | Ibnu Dody Prayitno         | 0                                       | 0                               |
| Momog Irnawan                             | Momog Irnawan              | 0                                       | 0                               |
| Leo Agung Vito Wicaksana                  | Leo Agung Vito Wicaksana   | 161.048.400                             | 11,71%                          |

| Klasifikasi<br><i>Shareholder</i> | Jumlah Investor<br><i>Total Investors</i> | Jumlah Saham<br><i>Number of Shares</i> | Presentase<br><i>Precentage</i> |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Institusi / Institutions          | 2                                         | 456.250.009                             | 33,18%                          |
| Individu / Individuals            | 1.123                                     | 889.649.691                             | 64,70%                          |
| <b>SUBTOTAL LOKAL</b>             | <b>1.125</b>                              | <b>1.345.5899.700</b>                   | <b>97,88%</b>                   |
| Institusi / Institutions          | 6                                         | 29.099.300                              | 2,12%                           |
| Institusi / Institutions          | 1                                         | 1.100                                   | 0,00%                           |
| <b>SUBTOTAL ASING</b>             | <b>7</b>                                  | <b>29.100.300</b>                       | <b>2,12%</b>                    |
| <b>TOTAL KESELURUHAN</b>          | <b>1.132</b>                              | <b>1.375.000.000</b>                    | <b>100%</b>                     |

Table: Komposisi Menurut Jenis Kelamin / *Composition Based On Gender*

| Jenis Kelamin | PT KOTA SATU PROPERTI TBK | PT KOTA SATU PERSADA |
|---------------|---------------------------|----------------------|
| Laki – laki   | 20                        | 51                   |
| Perempuan     | 16                        | 20                   |
| Jumlah        | 36                        | 71                   |

Table: Komposisi Menurut Usia / *Composition Based on Age*

| Usia          | PT KOTA SATU PROPERTI TBK | PT KOTA SATU PERSADA |
|---------------|---------------------------|----------------------|
| > 50 tahun    | 2                         | 2                    |
| 41 – 50 tahun | 12                        | 12                   |
| 31 – 40 tahun | 11                        | 25                   |
| 21 – 30 tahun | 11                        | 31                   |
| < 21 tahun    | 0                         | 1                    |
| Jumlah        | 36                        | 71                   |

Table: Komposisi Menurut Jenjang Pendidikan / *Composition Based On Academic Background*

| Tingkat Pendidikan | PT KOTA SATU PROPERTI TBK | PT KOTA SATU PERSADA |
|--------------------|---------------------------|----------------------|
| S2 / S1            | 36                        | 11                   |
| Diploma            | 1                         | 27                   |
| SMA atau sederajat | 5                         | 47                   |
| Jumlah             | 36                        | 71                   |

Table: Komposisi Menurut Status Ketenagakerjaan / *Composition Based On Employee Status*

| Tingkat Pendidikan | PT KOTA SATU PROPERTI TBK | PT KOTA SATU PERSADA |
|--------------------|---------------------------|----------------------|
| Tetap              | 6                         | 4                    |
| Kontrak            | 30                        | 55                   |
| Tenaga Harian      | 0                         | 12                   |
| Jumlah             | 36                        | 71                   |



## Informasi Pemegang Saham Utama dan Pengendali Emiten

| Pemegang Saham                       | Seri | Nominal per Saham (Rp) | Jumlah Saham  | Nilai Nominal (Rp) | %     |
|--------------------------------------|------|------------------------|---------------|--------------------|-------|
| Modal Dasar                          | A    | 10                     | 1.250.000.000 | 125.000.000.000    |       |
|                                      | B    | 0                      | 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     | 33,18 |
| Nyauw Farida AK                      | A    | 100                    | 99.689.600    | 9.768.960.000      | 7,25  |
| 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                    | 238.502.400   | 23.850.240.000     | 17,35 |
| Pemegang Saham dibawah 5%            | A    | 100                    | 280.809.600   | 28.360.960.000     | 20,42 |

## Kepemilikan Saham Direksi dan Komisaris

|                                            |   |     |               |                 |       |
|--------------------------------------------|---|-----|---------------|-----------------|-------|
| Arief Sugiyo                               |   |     | 1.200.000     | 40.000.000      | 0,09  |
| Ibnu Dody Prayitno                         |   |     | 0             |                 | 0     |
| Momog Irnawan                              |   |     | 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 |       |
| Saham dalam Portepel                       | A | 100 |               |                 |       |
|                                            | B | 50  | 3.375.000.000 |                 |       |

## 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

# Informasi Entitas Anak

## Information of Subsidiaries

| Entitas Anak<br><i>Subsidiaries</i> | Kepemilikan Saham<br><i>Shares Ownership</i> | Bidang Usaha<br><i>Lines of Business</i>                                                                                                              | Alamat Kantor<br><i>Position</i> | Status Beroerasi<br><i>Operational Status</i> |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| 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

### KRONOLOGIS PENCATATAN SAHAM

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

### CHRONOLOGIES OF STOCK LISTING

*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*



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.

*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

Kantor Akuntan Publik:

Nama : Arief Jauhari  
No STTD : STTD.KAP-06/PM.22/2018  
Tanggal STTD : 15 Januari 2018  
Biaya Jasa : Rp. 99.900.000,00

Jasa yang diberikan oleh Kantor Akuntan Publik ini berupa pelaksanaan audit yang dilakukan sesuai dengan standar proses audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Dalam pelaksanaannya, audit dilakukan melalui prosedur pengujian terhadap berbagai bukti yang mendukung nilai transaksi serta pengungkapan dalam laporan keuangan. Selain itu, audit juga mencakup penilaian terhadap prinsip akuntansi yang digunakan oleh perusahaan, termasuk evaluasi atas estimasi-estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen. Tidak hanya itu, akuntan publik juga melakukan penilaian menyeluruh terhadap penyajian laporan keuangan untuk memastikan bahwa laporan tersebut disajikan secara wajar. Berdasarkan seluruh proses tersebut, akuntan publik bertanggung jawab untuk memberikan pendapat atau opini atas laporan keuangan yang telah diaudit.

Public Accounting Firm:

Name : Arief Jauhari  
STTD No. : STTD.KAP-06/PM.22/2018  
STTD Date : January 15, 2018  
Service Fee : Rp. 99,900,000.00

The services provided by this Public Accounting Firm consist of conducting audits in accordance with the audit process standards established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In practice, the audit is conducted through testing procedures on various pieces of evidence supporting transaction values and disclosures in the financial statements. Additionally, the audit includes an assessment of the accounting principles used by the company, including an evaluation of significant estimates made by management. Furthermore, the public accountant conducts a comprehensive assessment of the presentation of the financial statements to ensure they are presented fairly. Based on this entire process, the public accountant is responsible for issuing an opinion 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 membuatkan akta-akta Berita Acara RUPS Perseroan dan akta – akta lainnya terkait dengan operasional Perseroan.

### **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.*

### **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.

### **Securities Administration Bureau (BAE)**

*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.*

# Informasi KPP

## KPP Informations

### KJPP DASAAT DAN REKAN

No Izin : 9120401932133 tanggal 31 Oktober 2022  
No SK Izin usaha KJPP : 185/KM.1/2020  
No Izin lisensi penilaian pertanahan : 455/SK-PT.01/VI/2024 tanggal 3 Juni 2024  
Alamat : Jl. Kalicari Barat Nomor 2, RT 001 RW 003  
Kelurahan Kalicari, Kecamatan Pedurungan, Semarang,  
Provinsi Jawa Tengah – Kode Pos 50198

#### Jasa yang diberikan:

Jasa yang diberikan adalah meliputi pemeriksaan fisik, penelitian, penganalisaan data, menentukan nilai pasar dari aset tetap Perseroan dengan berpedoman pada norma-norma penilaian yang berlaku yaitu Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

### KJPP DASAAT AND PARTNERS

License No: 9120401932133 dated October 31, 2022  
KJPP business license : 185/KM.1/2020  
Land Appraisal License Number: 455/SK-PT.01/VI/2024 dated June 3, 2024  
Address:  
Address: Jalan Kalicari Barat Nomor 2, RT. 001/RW. 003, Kalicari Village, Pedurungan District, Semarang City, Central Java Province - Postal Code 50198

#### Services provided:

The services provided include physical examination, research, data analysis, determining the market value of the Company's fixed assets by referring to the applicable valuation norms, namely the Indonesian Valuation Standards (SPI) and the Indonesian Valuation Code of Ethics (KEPI).



# Penghargaan / Sertifikasi

## Awards & Certifications







# ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

## *Management Discussion & Analysis*



# TINJAUAN MAKRO EKONOMI

## Macro Economy Overview

### Ringkasan Kondisi Ekonomi Global 2025

Pada tahun 2025, perekonomian global menunjukkan pertumbuhan moderat namun di bawah tren jangka panjang, ditandai oleh ketidakpastian kebijakan internasional, ketegangan perdagangan, dan dinamika geopolitik yang kompleks. Proyeksi pertumbuhan global mencerminkan pemulihan pascapandemi yang masih berlangsung namun mengalami berbagai tekanan struktural.

International Monetary Fund (IMF) memperkirakan pertumbuhan ekonomi global sekitar 3,0 % pada 2025, sedikit lebih tinggi dibandingkan proyeksi sebelumnya tetapi masih menunjukkan perlambatan dari tingkat sebelum pandemi. Proyeksi untuk 2026 berada pada kisaran 3,1 %, mencerminkan ekspektasi pertumbuhan yang stabil namun moderat dalam jangka menengah.

### Faktor Pendorong dan Penghambat Pertumbuhan

#### a. Faktor Pendorong

##### 1. Pemulihan Aktivitas Ekonomi Pasca-Pandemi

Aktivitas ekonomi global terus menunjukkan daya tahan dengan penurunan tingkat inflasi secara bertahap di banyak negara, yang memberikan ruang bagi kebijakan moneter untuk menyesuaikan suku bunga tanpa menimbulkan disrupsi signifikan pada pertumbuhan.

##### 2. Penyesuaian Perdagangan Internasional

Berkurangnya ketegangan tarif di beberapa jalur perdagangan utama membantu merangsang aliran investasi dan perdagangan lintas negara, yang mendukung pemulihan dan pertumbuhan permintaan global.

### Summary of Global Economic Conditions 2025

*In 2025, the global economy will show moderate growth but below the long-term trend, marked by international policy uncertainty, trade tensions, and complex geopolitical dynamics. Global growth projections reflect an ongoing post-pandemic recovery but subject to various structural pressures.*

*The International Monetary Fund (IMF) estimates global economic growth of around 3.0% in 2025, slightly higher than previous projections but still showing a slowdown from pre-pandemic levels. The projection for 2026 is in the range of 3.1%, reflecting expectations of stable but moderate growth in the medium term.*

### Growth Drivers and Constraints

#### a. Drivers

##### 1. Post-Pandemic Economic Recovery

*Global economic activity continues to show resilience with a gradual decline in inflation rates in many countries, providing room for monetary policy to adjust interest rates without causing significant disruption to growth.*

##### 2. Adjustments in International Trade

*Reduced tariff tensions in several major trade routes have helped stimulate cross-border investment and trade flows, supporting the recovery and growth of global demand.*



**b. Faktor Penghambat****1. Ketidakpastian Kebijakan dan Ketegangan Perdagangan**

Kebijakan tarif dan hambatan perdagangan di beberapa wilayah, terutama yang berkaitan dengan kebijakan proteksionis, telah menciptakan ketidakpastian yang signifikan bagi pelaku pasar internasional serta menekan pertumbuhan perdagangan global.

**2. Risiko Geopolitik dan Volatilitas Keuangan**

Konflik geopolitik dan fluktuasi suku bunga global turut berkontribusi pada volatilitas pasar keuangan serta membatasi kegiatan investasi jangka panjang, khususnya di negara-negara maju.

**3. Perlambatan di Negara-Negara Maju**

Pertumbuhan di beberapa negara maju diproyeksikan relatif rendah, dengan angka yang jauh berada di bawah pertumbuhan ekonomi negara berkembang, yang turut mempengaruhi rata-rata global.

**Kinerja Regional dan Kontribusi terhadap Pertumbuhan Global**

Pertumbuhan ekonomi global pada 2025 dipengaruhi oleh variabilitas kinerja regional sebagai berikut:

- **Negara Maju:** Pertumbuhan relatif moderat, umumnya di bawah 2 persen, mencerminkan tekanan dari kebijakan moneter yang ketat serta dinamika permintaan domestik yang melambat.
- **Negara Berkembang dan Pasar Berkembang:** Sektor ini diperkirakan tetap menjadi kontributor utama terhadap pertumbuhan global, meskipun beberapa negara menghadapi tekanan struktural seperti keterbatasan investasi dan risiko eksternal.

**b. Inhibiting Factors****1. Policy Uncertainty and Trade Tensions**

*Tariff policies and trade barriers in several regions, particularly those related to protectionist policies, have created significant uncertainty for international market players and suppressed global trade growth.*

**2. Geopolitical Risks and Financial Volatility**

Geopolitical conflicts and global interest rate fluctuations contribute to financial market volatility and limit long-term investment activity, particularly in developed countries.

**3. Slowdown in Developed Countries**

Growth in several developed countries is projected to be relatively low, with figures well below the economic growth of developing countries, which also affects the global average.

**Regional Performance and Contribution to Global Growth Global**

*Economic growth in 2025 will be influenced by the following regional performance variability:*

- **Developed Countries:** *Relatively moderate growth, generally below 2 percent, reflecting pressure from tight monetary policy and slowing domestic demand dynamics.*
- **Developing and Emerging Markets:** *This sector is expected to remain a major contributor to global growth, although some countries face structural pressures such as investment constraints and external risks.*

### Inflasi Global dan Kebijakan Makroekonomi

IMF juga melaporkan bahwa tingkat inflasi global diperkirakan akan menurun secara bertahap pada tahun 2025 mencapai kisaran sekitar 4,2 persen, dan diproyeksikan turun lebih lanjut menjadi sekitar 3,6 persen pada tahun 2026. Penurunan ini didukung oleh penyesuaian kebijakan moneter dan meredanya tekanan harga komoditas di beberapa wilayah.

### Risiko Prospek Perekonomian Global 2025

Walaupun terdapat tanda-tanda pemulihan, prospek ekonomi global menghadapi sejumlah risiko yang belum sepenuhnya mereda:

- Risiko Perdagangan dan Kebijakan Proteksionis yang dapat memperlambat arus modal dan investasi global secara signifikan.
- Keterbatasan Permintaan Domestik di negara-negara maju dapat memperlambat pertumbuhan ekspor dan konsumsi secara global.
- Kejutan Eksternal seperti keterbatasan pasokan energi atau perubahan harga komoditas yang tajam.

### Kesimpulan

Secara keseluruhan, perekonomian global tahun 2025 berada pada fase pertumbuhan moderat dengan dinamika yang kompleks. Proyeksi pertumbuhan sekitar 3,0–3,2 persen mencerminkan pergeseran dari fase pemulihan menuju pertumbuhan berkelanjutan, namun tetap dibayangi oleh risiko struktural dan ketidakpastian kebijakan perdagangan global. Data ini menggarisbawahi perlunya strategi manajemen risiko dan adaptasi kebijakan makroekonomi yang tangguh untuk menjaga stabilitas dan pertumbuhan ekonomi di tengah kondisi global yang dinamis.

### Global Inflation and Macroeconomic Policy

*The IMF also reported that global inflation is expected to decline gradually in 2025 to around 4.2 percent, and is projected to fall further to around 3.6 percent in 2026. This decline is supported by monetary policy adjustments and easing commodity price pressures in several regions.*

### Risks to the Global Economic Outlook for 2025

*Despite signs of recovery, the global economic outlook faces a number of risks that have not yet fully subsided:*

- *Trade risks and protectionist policies could significantly slow global capital flows and investment.*
- *Limited domestic demand in developed countries could slow global export and consumption growth.*
- *External shocks such as energy supply constraints or sharp changes in commodity prices.*

### Conclusion

*Overall, the global economy in 2025 will be in a phase of moderate growth with complex dynamics. The projected growth of around 3.0–3.2 percent reflects a shift from a recovery phase to sustainable growth, but it remains overshadowed by structural risks and uncertainty in global trade policy. This data underscores the need for robust risk management strategies and macroeconomic policy adaptation to maintain economic stability and growth amid dynamic global conditions.*



# TINJAUAN INDUSTRI NASIONAL

## *National Industri Overview*

### I. Ikhtisar Kinerja Perekonomian Nasional 2025

Sepanjang tahun 2025, perekonomian Indonesia menunjukkan ketangguhan fundamental dengan pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) yang solid, meskipun di tengah tekanan ekonomi global yang tinggi. Pertumbuhan ekonomi nasional berada pada kisaran sekitar 5% (yoy), tercermin dari data triwulan III yang mencatat ekspansi ekonomi sebesar 5,04% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya. Angka ini menunjukkan stabilitas pertumbuhan yang konsisten dengan capaian sebelumnya serta di atas pertumbuhan ekonomi banyak negara lain di kawasan, meskipun tetap mencerminkan siklus moderasi tingkat ekspansi domestik.

Bank Indonesia dalam Laporan Kebijakan Moneter memproyeksikan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia keseluruhan tahun 2025 berada sedikit di atas titik tengah kisaran 4,6–5,4% berdasarkan kumpulan data domestik dan dinamika global. Kebijakan moneter, makroprudensial, dan sinergi dengan kebijakan fiskal diarahkan untuk menjaga momentum pertumbuhan tanpa mengorbankan stabilitas.

#### Kontribusi Komponen Utama PDB

- Ekspor barang dan jasa tetap menjadi pendorong penting pertumbuhan ekonomi, dengan permintaan dari mitra dagang utama yang relatif kuat.
- Konsumsi Pemerintah dan konsumsi rumah tangga turut memelihara permintaan domestik dalam kondisi global yang kurang kondusif.
- Investasi tumbuh positif sejalan dengan realisasi penanaman modal yang tetap terjaga.

### I. Overview of National Economic Performance in 2025

*Throughout 2025, Indonesia's economy showed fundamental resilience with solid Gross Domestic Product (GDP) growth, despite high global economic pressures. National economic growth was around 5% (yoy), as reflected in third quarter data which recorded economic expansion of 5.04% compared to the same period last year. This figure shows consistent growth stability with previous achievements and is above the economic growth of many other countries in the region, although it still reflects a cycle of moderation in the rate of domestic expansion.*

*In its Monetary Policy Report, Bank Indonesia projects that Indonesia's overall economic growth for 2025 will be slightly above the midpoint of the 4.6-5.4% range based on domestic data and global dynamics. Monetary and macro-prudential policies, in synergy with fiscal policy, are aimed at maintaining growth momentum without compromising stability.*

#### Contribution of Main GDP Components

- *Exports of goods and services remain an important driver of economic growth, with relatively strong demand from major trading partners.*
- *Government consumption and household consumption also maintain domestic demand in less conducive global conditions.*
- *Investment grows positively in line with the realization of capital investment that remains maintained.*

Stabilitas Makroekonomi

Bank Indonesia berhasil menjaga inflasi dalam rentang target sasaran (2,5% ± 1%), dengan inflasi inti yang terjangkau pada level yang mendukung daya beli masyarakat dan stabilitas harga secara umum. Nilai tukar Rupiah relatif stabil, serta cadangan devisa berada pada posisi yang memadai untuk menahan gangguan eksternal.

II. Dampak Tekanan Ekonomi Global Tahun 2025

A. Tekanan Global dan Dampaknya Terhadap Perekonomian Domestik

Kondisi perekonomian global sepanjang 2025 ditandai oleh perlambatan ekspansi ekonomi dunia, dipicu oleh ketidakpastian perdagangan internasional, kebijakan tarif resiprokal AS, serta volatilitas pasar keuangan global yang tinggi. Hal ini tercermin dari proyeksi pertumbuhan ekonomi dunia yang relatif moderat. Bank Indonesia mencatat bahwa perlambatan global tersebut memengaruhi laju ekspor Indonesia secara langsung melalui penurunan permintaan dari mitra dagang utama, serta berpotensi mengurangi arus modal masuk ke pasar negara berkembang.

Meski demikian, ketahanan perekonomian domestik relatif terjaga, berkat kombinasi permintaan domestik yang masih kuat, kebijakan fiskal yang mendukung, penguatan struktural di sektor-sektor inti, dan sinergi kebijakan Bank Indonesia dengan KSSK dan Pemerintah. Upaya ini membantu meredam dampak volatilitas global pada kinerja ekonomi nasional di 2025.

B. Dampak pada Sektor Properti Residensial

Dalam konteks sektor properti residensial, perkembangan harga dan permintaan relatif moderat sepanjang tahun 2025. Berdasarkan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia, kinerja pasar properti residensial di pasar primer sepanjang tahun 2025 menunjukkan tren perbaikan yang bertahap. Hal ini tercermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada Triwulan IV/2025 yang tumbuh sebesar 2,10% secara tahunan (YoY), meningkat

Macroeconomic Stability

Bank Indonesia has successfully maintained inflation within the target range (2.5% ± 1%), with core inflation anchored at a level that supports people's purchasing power and overall price stability. The rupiah exchange rate has been relatively stable, and foreign exchange reserves are at an adequate level to withstand external shocks.

II. Impact of Global Economic Pressure in 2025

A. Global Pressure and Its Impact on the Domestic Economy

The global economic condition throughout 2025 will be marked by a slowdown in world economic expansion, triggered by uncertainty in international trade, reciprocal US tariff policies, and high volatility in global financial markets. This is reflected in the relatively moderate global economic growth projections. Bank Indonesia notes that the global slowdown directly affects Indonesia's export growth through a decline in demand from major trading partners and has the potential to reduce capital inflows into emerging markets.

However, domestic economic resilience has been relatively maintained, thanks to a combination of strong domestic demand, supportive fiscal policies, structural strengthening in core sectors, and policy synergy between Bank Indonesia, the Financial Services Authority (KSSK), and the government. These efforts have helped mitigate the impact of global volatility on national economic performance in 2025.

B. Impact on the Residential Property Sector

In the context of the residential property sector, price and demand developments were relatively moderate throughout 2025. Based on Bank Indonesia's Residential Property Price Survey (SHPR), the performance of the residential property market in the primary market throughout 2025 showed a gradual improvement trend. This is reflected in the Residential Property Price Index (IHPR) in the fourth quarter of 2025, which grew by 2.10% year-on-year (YoY), an increase compared to the third quarter of 2025, which



dibandingkan Triwulan III/2025 yang tercatat sebesar 1,85% (YoY). Peningkatan ini mencerminkan stabilitas permintaan serta penyesuaian harga yang lebih seimbang seiring dengan membaiknya kondisi makroekonomi dan iklim pembiayaan perumahan.

Dari sisi penjualan, pasar properti residensial di pasar primer menunjukkan indikasi pemulihan, khususnya pada segmen rumah tipe kecil dan menengah, yang didorong oleh peningkatan permintaan end-user serta dukungan kebijakan pemerintah di sektor perumahan. Sementara itu, penjualan rumah tipe besar tetap tumbuh secara selektif, sejalan dengan permintaan pada segmen menengah atas.

Secara keseluruhan, penjualan properti residensial pada Triwulan IV/2025 masih mencatat kontraksi sebesar 3,50% (YoY), namun menunjukkan perbaikan yang signifikan dibandingkan tahun sebelumnya. Kondisi ini mengindikasikan bahwa sektor properti residensial berada dalam fase awal pemulihan, dengan prospek pertumbuhan yang lebih positif ke depan.

### C. Dampak pada Sektor Pariwisata dan Perhotelan

Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada 2025 masih memberikan dampak positif terhadap sektor pariwisata, meskipun dengan laju yang lebih moderat dibandingkan tahun sebelumnya. Jumlah kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) ke Indonesia sepanjang Januari–November 2025 diperkirakan tumbuh sekitar 8–10 persen.

Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat, pada November 2025 jumlah kunjungan wisman diproyeksikan mencapai sekitar 1,15 juta kunjungan. Secara kumulatif, total kunjungan wisman sepanjang Januari hingga November 2025 diperkirakan mencapai 13,7–14 juta kunjungan, atau meningkat sekitar 9 persen dibandingkan periode yang sama tahun 2024.

*was recorded at 1.85% (YoY). This increase reflects stable demand and more balanced price adjustments in line with improving macroeconomic conditions and the housing financing climate.*

*In terms of sales, the residential property market in the primary market showed signs of recovery, particularly in the small and medium-sized house segments, driven by increased end-user demand and government policy support in the housing sector. Meanwhile, sales of large houses continued to grow selectively, in line with demand in the upper-middle segment.*

*Overall, residential property sales in the fourth quarter of 2025 still recorded a contraction of 3.50% (YoY), but showed a significant improvement compared to the previous year. This condition indicates that the residential property sector is in the early stages of recovery, with more positive growth prospects ahead.*

### C. Impact on the Tourism and Hospitality Sector

*Indonesia's economic growth in 2025 will continue to have a positive impact on the tourism sector, albeit at a more moderate pace than in the previous year. The number of foreign tourist arrivals to Indonesia from January to November 2025 is estimated to grow by around 8-10 percent.*

*The Central Statistics Agency (BPS) noted that in November 2025, the number of foreign tourist visits is projected to reach around 1.15 million visits. Cumulatively, the total number of foreign tourist visits from January to November 2025 is estimated to reach 13.7-14 million visits, an increase of around 9 percent compared to the same period in 2024.*

Pertumbuhan ini didukung oleh kondisi ekonomi nasional yang relatif stabil, inflasi yang terkendali, serta membaiknya konektivitas penerbangan internasional. Meski demikian, ketidakpastian ekonomi global membuat pertumbuhan pariwisata pada 2025 bergerak lebih terkendali dan berkelanjutan. Pemerintah terus mendorong sektor pariwisata sebagai salah satu penggerak utama pertumbuhan ekonomi dan peningkatan devisa negara.

### III. Kesimpulan dan Arah Kebijakan

1. Pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2025 tetap solid di kisaran sekitar 5%, mencerminkan daya tahan yang kuat dalam menghadapi tantangan global sekaligus dukungan domestik yang memadai. Mekanisme kebijakan moneter dan fiskal yang sinergis berperan penting dalam mempertahankan stabilitas makroekonomi serta mendorong permintaan domestik.
2. Tekanan ekonomi global memberikan tantangan terhadap kinerja ekspor dan sentimen investasi, namun dampaknya terhadap pertumbuhan ekonomi nasional relatif terbatas berkat permintaan domestik yang masih kuat, surplus neraca perdagangan, serta kebijakan pro-stabilitas yang efektif.
3. Sektor properti residensial menunjukkan pertumbuhan harga yang moderat dan permintaan yang lebih stabil dibandingkan periode kontraksi sebelumnya, meskipun masih berada di fase penyesuaian terhadap kondisi perekonomian makro.
4. Sektor pariwisata dan perhotelan memperlihatkan respons yang resilien terhadap tekanan global, dengan perbaikan signifikan dalam kinerja industri wisata serta kontribusi terhadap pertumbuhan PDB melalui peningkatan mobilitas wisatawan dan aktivitas hotel.

*This growth is supported by relatively stable national economic conditions, controlled inflation, and improved international flight connectivity. However, global economic uncertainty means that tourism growth in 2025 will be more controlled and sustainable. The government continues to promote the tourism sector as one of the main drivers of economic growth and increased foreign exchange earnings.*

### III. Conclusions and Policy Directions

1. *Indonesia's economic growth in 2025 will remain solid at around 5%, reflecting strong resilience in the face of global challenges as well as adequate domestic support. Mechanisms Synergistic monetary and fiscal policies play an important role in maintaining macroeconomic stability and boosting domestic demand.*
2. *Global economic pressures pose challenges to export performance and investment sentiment, but their impact on national economic growth is relatively limited thanks to strong domestic demand, a trade surplus, and effective pro-stability policies.*
3. *The residential property sector shows moderate price growth and more stable demand compared to the previous contraction period, although it is still in a phase of adjustment to macroeconomic conditions.*
4. *The tourism and hospitality sectors show a resilient response to global pressures, with significant improvements in tourism industry performance and contributions to GDP growth through increased tourist mobility and hotel activity.*



Secara keseluruhan, tinjauan ekonomi nasional 2025 menggambarkan keseimbangan yang terjaga antara pertumbuhan dan stabilitas, dengan arah kebijakan yang menekankan pada konsolidasi fundamental ekonomi, peningkatan kemampuan adaptasi terhadap gangguan global, serta penguatan daya saing jangka panjang.

### Segmen Bisnis Properti

Pada tahun buku 2025, kinerja Segmen Bisnis Properti Perseroan menunjukkan perkembangan yang menggembirakan. Pendapatan dari unit bisnis perumahan tercatat sebesar Rp6.842.647.754, yang diakui berdasarkan unit rumah yang telah diserahterimakan kepada konsumen serta telah memenuhi proses Akta Jual Beli (AJB). Pencapaian ini mencerminkan realisasi pendapatan yang sehat dan sesuai dengan prinsip pengakuan akuntansi yang berlaku.

Sejalan dengan hal tersebut, dari sisi penjualan, Perseroan mencatatkan pertumbuhan yang sangat signifikan. Nilai penjualan unit rumah pada tahun 2025 mencapai Rp11.194.400.000, meningkat sebesar 86% dibandingkan tahun 2024 yang tercatat sebesar Rp6.005.500.000. Lonjakan ini menunjukkan tingginya permintaan pasar terhadap produk properti Perseroan, sekaligus menjadi indikator keberhasilan strategi pemasaran dan pengembangan proyek yang dijalankan sepanjang tahun.

Secara keseluruhan, kinerja operasional pada segmen bisnis properti di tahun 2025 mencerminkan momentum pertumbuhan yang kuat, didukung oleh peningkatan kepercayaan konsumen serta kemampuan Perseroan dalam mengelola proyek secara efektif dan tepat waktu. Hal ini menjadi landasan positif bagi keberlanjutan kinerja di periode mendatang.

*Overall, the 2025 national economic review depicts a maintained balance between growth and stability, with policy directions emphasizing economic fundamental consolidation, increased adaptability to global disruptions, and strengthened long-term competitiveness.*

### Property Business Segment

*In the 2025 fiscal year, the performance of the Company's Property Business Segment showed encouraging progress. Revenue from the residential business unit was recorded at Rp6,842,647,754, recognized based on housing units that have been handed over to customers and have completed the Deed of Sale and Purchase (AJB) process. This achievement reflects healthy revenue realization in accordance with applicable accounting recognition principles.*

*In line with this, in terms of sales, the Company recorded very significant growth. The value of home unit sales in 2025 reached Rp11,194,400,000, an increase of 86% compared to 2024, which stood at Rp6,005,500,000. This surge indicates high market demand for the Company's property products, while also serving as an indicator of the success of the marketing strategies and project development initiatives implemented throughout the year.*

*Overall, operational performance in the property business segment in 2025 reflects strong growth momentum, supported by increased consumer confidence and the Company's ability to manage projects effectively and on time. This serves as a positive foundation for sustained performance in the coming period.*



### Segmen Bisnis Hospitality

Pada tahun 2025, pendapatan unit bisnis hotel tercatat sebesar Rp16.978.615,- atau mencapai 95% dibandingkan tahun 2024, mencerminkan adanya tekanan terhadap kinerja bisnis. Penurunan ini terutama dipengaruhi oleh kebijakan efisiensi pemerintah melalui Instruksi Presiden No. 1 Tahun 2025 yang membatasi perjalanan dinas, kegiatan seremonial, dan acara formal lainnya. Dampaknya signifikan terhadap okupansi kamar serta penurunan penggunaan fasilitas meeting room/banquet, yang turut menekan pendapatan tambahan seperti laundry dan layanan pendukung lainnya.

Selain itu, pembatasan kegiatan study tour, serta penurunan jumlah pemudik pada tahun 2025 semakin memperlemah permintaan pasar, khususnya dari segmen grup dan leisure domestik.

### Hospitality Business Segmen

*In 2025, the hotel business unit's revenue stood at Rp16,978,615, representing 95% of the 2024 figure, reflecting pressure on business performance. This decline was primarily driven by the government's efficiency measures under Presidential Instruction No. 1 of 2025, which restricted official travel, ceremonial activities, and other formal events. The impact was significant on room occupancy as well as a decline in the use of meeting rooms and banquet facilities, which also put pressure on ancillary revenue such as laundry and other support services.*

*In addition, restrictions on study tours, as well as a decline in the number of travelers returning to their hometowns in 2025, further weakened market demand, particularly from the domestic group and leisure segments.*





# KINERJA KEUANGAN KOMPREHENSIF

## *Comprehensive Financial Performance*

### LAPORAN POSISI KEUANGAN

#### Total Aset

Total aset Perseroan pada tahun 2025 tercatat sebesar Rp209.919 miliar, mengalami penurunan sebesar 6% dibandingkan dengan tahun 2024 atau setara dengan Rp3.479 miliar. Penurunan tersebut terutama dipengaruhi oleh berkurangnya saldo pada piutang pihak ketiga, aset real estat lancar, persediaan, aset tetap, serta aset pajak tangguhan.

#### Liabilitas

Pada tahun 2025, total liabilitas Perseroan tercatat sebesar Rp164,3 miliar, menurun sebesar 0,1% atau setara Rp157 juta dibandingkan tahun sebelumnya. Penurunan ini terutama dipengaruhi oleh pembayaran utang kepada bank sebesar Rp6,196 miliar selama periode berjalan, yang berdampak pada penurunan kewajiban jangka panjang Perseroan.

#### Ekuitas

Pada tahun 2025, posisi ekuitas masih terpengaruh oleh akumulasi kerugian usaha yang dialami oleh Perseroan beserta entitas anaknya.

### LAPORAN POSISI KEUANGAN

#### Total Aset

*The Company's total assets in 2025 amounted to Rp209.919 billion, a decrease of 6% compared to 2024, or Rp3.479 billion. This decrease was primarily driven by reductions in accounts receivable from third parties, current real estate assets, inventory, fixed assets, and deferred tax assets.*

#### Liabilitas

*In 2025, the Company's total liabilities stood at Rp164.3 billion, a decrease of 0.1%—or Rp157 million—compared to the previous year. This decrease was primarily driven by the repayment of bank debt totaling Rp6.196 billion during the current period, which resulted in a reduction in the Company's long-term liabilities.*

#### Ekuitas

*As of 2025, the equity position continues to be affected by the accumulated operating losses incurred by the Company and its subsidiaries.*

## LAPORAN LABA RUGI

### Pendapatan Bersih

Pada tahun 2025, Perseroan mencatatkan pendapatan bersih sebesar Rp27.031.414.278, yang terdiri atas pendapatan dari segmen perumahan, hotel dan jasa, serta jasa manajemen. Pendapatan dari unit bisnis perumahan tercatat sebesar Rp6.842.647.754, sementara pendapatan dari unit bisnis hotel dan jasa mencapai Rp18.988.621.043. Adapun pendapatan dari jasa manajemen tercatat sebesar Rp1.200.145.481.

### Beban Pokok Penjualan

Perseroan mencatat beban pokok penjualan mengalami penurunan sebesar 0,5% atau setara dengan Rp67 juta dibandingkan dengan tahun 2024. Penurunan tersebut mencerminkan efisiensi operasional yang lebih baik, yang sejalan dengan peningkatan pendapatan sebesar 0,6% pada periode pelaporan.

### Laba Kotor

Perseroan mencatat laba kotor pada tahun berjalan mengalami peningkatan sebesar 2% dibandingkan tahun 2024, sehingga mencapai Rp13,1 miliar. Peningkatan tersebut mencerminkan perbaikan kinerja operasional Perseroan.

Jika dibandingkan dengan tahun 2023, laba kotor menunjukkan pertumbuhan yang lebih signifikan, yaitu sebesar 12%, yang mengindikasikan adanya tren peningkatan profitabilitas secara berkelanjutan

### Beban Operasional

Beban operasional Perseroan pada tahun 2025 mengalami penurunan yang signifikan sebesar 28% dibandingkan dengan tahun 2024. Penurunan beban operasional tersebut tetap dapat dicapai meskipun Perseroan membukukan peningkatan pendapatan bersih sebesar 0,6% pada periode yang sama. Kondisi ini

## STATEMENTS OF PROFIT & LOSS

### Net Income

*In 2025, the Company recorded net revenue of Rp27,031,414,278, consisting of revenue from the residential, hotel and services, and management services segments. Revenue from the housing business unit was recorded at Rp6,842,647,754, while revenue from the hotel and services business unit reached Rp18,988,621,043. Revenue from management services was recorded at Rp1,200,145,481.*

### Cost of Goods Sold

*The Company reported a 0.5% decrease in cost of goods sold, equivalent to Rp67 million, compared to 2024. This decrease reflects improved operational efficiency, which is consistent with the 0.6% increase in revenue during the reporting period.*

### Gross Profit

*The Company reported a 2% increase in gross profit for the current year compared to 2024, reaching Rp13.1 billion. This increase reflects an improvement in the Company's operational performance.*

*Compared to 2023, gross profit showed more significant growth—12%—indicating a trend of sustained profitability.*

### Operating Expenses

*The Company's operating expenses in 2025 decreased significantly by 28% compared to 2024. This reduction in operating expenses was achieved even though the Company recorded a 0.6% increase in net revenue during the same period. This reflects improved efficiency and better control of operating costs by the Com-*



mencerminkan peningkatan efisiensi serta pengendalian biaya operasional yang lebih baik oleh Perseroan.

pany.

### Laba (Rugi) Operasional & Laba Bersih

Pada tahun 2025, Perseroan mencatat rugi operasional sebesar Rp948 juta (negatif), yang mengalami penurunan kerugian sebesar 85% dibandingkan dengan tahun 2024. Penurunan tersebut mencerminkan adanya perbaikan kinerja operasional Perseroan secara signifikan.

Adapun rugi bersih Perseroan tercatat sebesar Rp3,3 miliar (negatif), atau menurun sebesar 60% dibandingkan tahun sebelumnya. Pencapaian ini menunjukkan adanya perbaikan kinerja keuangan secara keseluruhan serta peningkatan efisiensi dalam pengelolaan kegiatan usaha Perseroan.

### Operating Profit (Loss) & Net Profit

*In 2025, the Company recorded an operating loss of Rp948 million (negative), representing an 85% reduction in losses compared to 2024. This reduction reflects a significant improvement in the Company's operational performance.*

*The Company's net loss was recorded at Rp3.3 billion (negative), a 60% decrease compared to the previous year. This achievement demonstrates an overall improvement in financial performance as well as increased efficiency in the management of the Company's business operations.*

### Penghasilan (beban) & Rugi Komprehensif

Rugi komprehensif Perseroan pada tahun berjalan mengalami penurunan sebesar Rp5,062 miliar, yang setara dengan penurunan kerugian sebesar 61,1% dibandingkan dengan tahun 2024. Penurunan tersebut mencerminkan adanya perbaikan kinerja keuangan secara menyeluruh selama periode pelaporan.

### Comprehensive Income (expense) & Loss

*The Company's comprehensive loss for the current year decreased by Rp5.062 billion, representing a 61.1% reduction in losses compared to 2024. This decrease reflects an overall improvement in financial performance during the reporting period.*

## LAPORAN ARUS KAS

### Arus Kas

Perseroan mencatatkan penambahan arus kas pada tahun 2025 sebesar 7.17% yaitu 4.89 Milyar dari saldo kas dan setara kas tahun 2024 sebesar 4,56 Milyar

## STATEMENT OF CASH FLOW

### Cash Flow

*The Company recorded a 7.17% increase in cash flow in 2025, amounting to 4.89 billion, compared to the 2024 cash and cash equivalents balance of 4.56 billion equivalent balance of 2,024 billion*

# KEMAMPUAN MEMBAYAR HUTANG

## *Ability to Pay Debt*

Dalam menilai kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, salah satu indikator utama yang digunakan adalah Rasio Lancar. Rasio ini mencerminkan tingkat likuiditas Perseroan, di mana nilai di atas 1,0 kali menunjukkan kemampuan yang memadai dalam memenuhi kewajiban lancar yang jatuh tempo.

Pada tahun 2025, Perseroan mencatatkan Rasio Lancar sebesar 1,06 kali. Pencapaian ini mengindikasikan bahwa Perseroan memiliki kapasitas yang baik dalam melunasi utang lancarnya, serta menunjukkan pengelolaan modal kerja yang cukup efektif di tengah dinamika industri properti.

Selain itu, Perseroan juga berhasil menurunkan kewajiban kepada perbankan dalam skema Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sebesar Rp6.196.360.288 sepanjang tahun 2025. Penurunan ini mencerminkan komitmen kuat Perseroan dalam menjaga kesehatan struktur keuangan serta memenuhi kewajiban secara bertahap dan terukur.

Secara keseluruhan, kinerja likuiditas dan upaya pengurangan kewajiban tersebut menunjukkan bahwa Perseroan terus berupaya memperkuat fundamental keuangan, guna mendukung keberlanjutan usaha dan meningkatkan

*In assessing the Company's ability to meet its short-term obligations, one of the key indicators used is the Current Ratio. This ratio reflects the Company's liquidity level, where a value above 1.0 indicates sufficient ability to meet current obligations as they fall due.*

*In 2025, the Company recorded a Current Ratio of 1.06 times. This achievement indicates that the Company has a strong capacity to settle its current liabilities, and demonstrates effective working capital management amidst the dynamics of the property industry.*

*Additionally, the Company also succeeded in reducing its banking liabilities under the Debt Payment Obligation Deferral (PKPU) scheme by Rp6,196,360,288 throughout 2025. This reduction reflects the Company's strong commitment to maintaining the health of its financial structure and fulfilling its obligations in a gradual and measured manner.*

*Overall, these liquidity performance and debt reduction efforts demonstrate that the Company continues to strive to strengthen its financial fundamentals, to support business sustainability and enhance stakeholder confidence.*



# TINGKAT KOLEKTIBILITAS PIUTANG

## *Accounts Receivable Collectability Level*

Pada tahun buku 2025, Perseroan membukukan saldo piutang usaha kepada pihak ketiga sebesar Rp4.710 miliar, meningkat sebesar 54% dibandingkan dengan posisi pada tahun buku 2024. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh pertumbuhan penjualan secara kredit yang signifikan sejalan dengan ekspansi kegiatan usaha serta peningkatan volume transaksi Perseroan. Di samping itu, kebijakan Perseroan dalam memberikan fleksibilitas persyaratan pembayaran kepada pelanggan strategis turut memberikan kontribusi terhadap peningkatan saldo piutang usaha.

Dalam rangka menjaga kualitas piutang usaha, Perseroan senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential principle) melalui pelaksanaan evaluasi kelayakan kredit yang komprehensif, serta melakukan pemantauan secara berkala terhadap profil umur piutang. Perseroan juga secara konsisten meningkatkan efektivitas proses penagihan guna memitigasi potensi risiko kredit dan menjaga tingkat kolektibilitas piutang pada level yang memadai.

Ke depan, Perseroan akan terus mengoptimalkan keseimbangan antara upaya peningkatan penjualan dan penerapan manajemen risiko kredit yang disiplin, sebagai bagian dari strategi untuk mendukung pertumbuhan usaha yang berkelanjutan serta menjaga kesehatan kinerja keuangan Perseroan.

*In the 2025 fiscal year, the Company recorded trade receivables from third parties totaling Rp4.710 billion, an increase of 54% compared to the balance in the 2024 fiscal year. This increase was primarily driven by significant growth in credit sales in line with the expansion of business activities and an increase in the Company's transaction volume. In addition, the Company's policy of offering flexible payment terms to strategic customers also contributed to the increase in trade receivables.*

*To maintain the quality of trade receivables, the Company consistently applies the prudential principle through comprehensive creditworthiness evaluations and regular monitoring of the aging profile of receivables. The Company also consistently improves the effectiveness of its collection processes to mitigate potential credit risks and maintain receivables collectability at an adequate level.*

*Moving forward, the Company will continue to optimize the balance between sales growth efforts and the disciplined application of credit risk management, as part of a strategy to support sustainable business growth and maintain the health of the Company's financial performance.*

# STRUKTUR MODAL

## *Capital Structure*

Struktur modal Perseroan pada tahun buku ini mencerminkan komitmen manajemen untuk tetap menjaga keseimbangan antara pertumbuhan usaha dan pengelolaan keuangan yang efektif yang bertujuan untuk memastikan ketersediaan dana yang cukup untuk mendukung usaha dan ekspansi usaha serta mempertahankan stabilitas keuangan

*The Company's capital structure for this fiscal year reflects management's commitment to maintaining a balance between business growth and effective financial management. This is intended to ensure the availability of sufficient funds to support operations and business expansion, while maintaining the Company's financial stability.*

# IKATAN MATERIAL INVESTASI BARANG MODAL

## *Material Commitments on Capital Expenditure Investments*

Pada tahun buku ini, Perseroan memiliki ikatan material yang berkaitan dengan investasi barang modal sebagai bagian dari strategi ekspansi usaha dan peningkatan kapasitas operasional. Ikatan tersebut terutama berupa komitmen kontraktual dengan pihak pemasok dan kontraktor untuk pengadaan aset tetap, termasuk mesin, peralatan produksi, serta infrastruktur pendukung.

*During the financial year, the Company entered into material commitments related to capital expenditure investments as part of its business expansion strategy and operational capacity enhancement. These commitments primarily consist of contractual agreements with suppliers and contractors for the procurement of fixed assets, including machinery, production equipment, and supporting infrastructure.*

Seluruh ikatan material tersebut telah melalui proses kajian dan persetujuan Manajemen dengan mempertimbangkan aspek kelayakan finansial, proyeksi pengembalian investasi, serta keselarasan dengan rencana strategis Perseroan. Perseroan juga memastikan ketersediaan sumber pendanaan yang

*All such material commitments have undergone Management's review and approval process, taking into account financial feasibility, projected returns on investment, and alignment with the Company's strategic objectives. The Company has also ensured the availability of adequate funding sources to fulfill these*



memadai untuk memenuhi komitmen tersebut tanpa memberikan dampak material terhadap kondisi likuiditas.

Dalam pelaksanaannya, Perseroan menghadapi sejumlah risiko, antara lain risiko keterlambatan penyelesaian proyek, risiko kenaikan harga, serta risiko perubahan kondisi ekonomi makro. Untuk memitigasi risiko tersebut, Perseroan menerapkan prinsip kehati-hatian melalui pemilihan mitra kerja yang kredibel, penyusunan jadwal proyek yang terukur, serta pengaturan klausul kontrak yang memadai untuk melindungi kepentingan Perseroan.

Manajemen meyakini bahwa realisasi investasi barang modal tersebut akan memberikan nilai tambah bagi Perseroan, khususnya dalam meningkatkan efisiensi operasional, produktivitas, dan daya saing usaha secara berkelanjutan. Perseroan secara berkala melakukan pemantauan atas pelaksanaan komitmen tersebut guna memastikan kesesuaiannya dengan rencana kerja dan target yang telah ditetapkan.

*commitments without adversely affecting its liquidity position.*

*In the course of implementation, the Company is exposed to certain risks, including project delays, price escalation, and changes in macroeconomic conditions. To mitigate these risks, the Company applies prudent measures through the selection of reputable partners, the establishment of measurable project timelines, and the incorporation of appropriate contractual clauses to safeguard the Company's interests.*

*Management believes that the realization of these capital expenditure investments will generate added value for the Company, particularly in enhancing operational efficiency, productivity, and long-term competitiveness. The Company continuously monitors the progress of these commitments to ensure alignment with its established plans and targets.*

## INVESTASI BARANG MODAL

### *Realization Of Capital Expenditure Investments*

Investasi barang modal merupakan salah satu fokus utama Perseroan dalam mendukung keberlangsungan usaha serta mendorong pertumbuhan yang berkelanjutan. Sepanjang tahun buku 2025, Perseroan telah merealisasikan investasi pada berbagai aset tetap dan infrastruktur operasional yang ditujukan untuk meningkatkan kapasitas usaha, efisiensi operasional, serta kualitas produk dan/atau layanan.

Realisasi investasi barang modal pada tahun 2025 tercatat sebesar Rp683.955.062. Investasi tersebut dilaksanakan secara selektif dan terukur dengan mempertimbangkan kebutuhan operasional, prioritas

*Capital expenditure investment is one of the Company's key priorities in supporting business continuity and driving sustainable growth. Throughout the financial year 2025, the Company realized investments in various fixed assets and operational infrastructure aimed at enhancing business capacity, operational efficiency, as well as the quality of products and/or services.*

*The realization of capital expenditure in 2025 amounted to Rp683,955,062. Such investments were carried out in a selective and measured manner, taking into account operational requirements, business priorities,*

bisnis, serta proyeksi tingkat pengembalian investasi di masa mendatang.

Setiap pengeluaran barang modal telah melalui proses perencanaan dan evaluasi yang komprehensif guna memastikan keselarasan dengan strategi jangka panjang Perseroan. Selain itu, Perseroan juga memperhatikan dinamika kondisi pasar dan perkembangan teknologi agar investasi yang dilakukan tetap relevan, adaptif, dan mampu meningkatkan daya saing usaha.

*and projected returns on investment in the future.*

*All capital expenditures have undergone a comprehensive planning and evaluation process to ensure alignment with the Company's long-term strategy. In addition, the Company considers market dynamics and technological developments to ensure that the investments remain relevant, adaptive, and capable of strengthening its competitive position.*

## INFORMASI MATERIAL SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN

### *Material Information After The Reporting Date*

Sampai dengan tanggal penyusunan laporan tahunan ini, tidak terdapat peristiwa atau informasi material yang terjadi setelah tanggal laporan akuntan yang dapat mempengaruhi secara signifikan posisi keuangan dan hasil usaha Perseroan.

*As of the date of preparation of these annual financial statements, there have been no material events or information occurring after the reporting date that could significantly affect the Company's financial position and results of operations.*





# PROSPEK USAHA

## *Business Outlook*

Prospek usaha Perseroan ke depan dipandang tetap positif di tengah dinamika kondisi ekonomi global dan domestik. Manajemen melihat adanya peluang pertumbuhan yang didukung oleh peningkatan permintaan pasar, perkembangan teknologi, serta penerapan strategi bisnis yang adaptif terhadap perubahan lingkungan usaha.

Perseroan terus berupaya memperkuat posisinya melalui peningkatan kualitas produk dan layanan, peningkatan efisiensi operasional, serta optimalisasi pemanfaatan aset. Dalam menghadapi berbagai tantangan usaha, Perseroan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pengelolaan risiko secara komprehensif dan berkesinambungan.

Sejalan dengan upaya menjaga keberlangsungan usaha dan meningkatkan kinerja jangka panjang, Perseroan telah menetapkan langkah-langkah strategis sebagai berikut:

1. Melakukan peningkatan efisiensi dan efektivitas di seluruh lini operasional, disertai dengan transformasi organisasi dan penguatan kinerja manajemen melalui penyusunan strategic house yang berorientasi pada kinerja, serta didukung oleh pengembangan sistem teknologi informasi dan komunikasi.
2. Mengelola dan secara bertahap mengurangi liabilitas guna memperkuat struktur permodalan Perseroan.
3. Mengoptimalkan pemanfaatan aset non-produktif melalui skema penyewaan untuk menghasilkan pendapatan berulang (recurring income).
4. Menjalinkan kerja sama dengan investor dalam rangka pengembangan land bank, khususnya pada area bisnis strategis untuk pengembangan proyek baru di sektor perumahan dan perhotelan.
5. Memperluas segmen pasar perumahan, terutama

*The Company's business prospects remain positive despite the dynamic global and domestic economic environment. Management identifies growth opportunities driven by increasing market demand, technological advancements, and the implementation of adaptive business strategies in response to evolving market conditions.*

*The Company continues to strengthen its position by enhancing product and service quality, improving operational efficiency, and optimizing asset utilization. In addressing business challenges, the Company applies prudent principles through comprehensive and continuous risk management practices.*

*In line with its commitment to sustaining business continuity and improving long-term performance, the Company has established the following strategic initiatives:*

1. *Enhancing efficiency and effectiveness across all operational lines, accompanied by organizational transformation and strengthened management performance through the development of a performance-oriented strategic house, supported by the advancement of information and communication technology systems.*
2. *Managing and gradually reducing liabilities to strengthen the Company's capital structure.*
3. *Optimizing non-productive assets through leasing schemes to generate recurring income.*
4. *Establishing partnerships with investors to expand the Company's land bank, particularly in strategic business areas for the development of new residential and hospitality projects.*
5. *Expanding the residential market segment, particularly targeting middle and lower-middle income segments, through the launch of new*

- untuk kelas menengah dan menengah ke bawah, melalui peluncuran tipe hunian baru serta inovasi desain yang mengedepankan konsep green living.
6. Mengembangkan peluang usaha di bidang penjualan bangunan sekunder (secondary property) melalui kerja sama dengan pemilik properti.
  7. Menerapkan operational excellence tools, termasuk Balanced Scorecard dan model manajemen risiko, guna meningkatkan kinerja dan tata kelola Perseroan.
  8. Dengan implementasi strategi tersebut, Perseroan optimis dapat menjaga kesinambungan usaha serta meningkatkan daya saing di tengah dinamika industri.

*housing types and design innovations incorporating green living concepts.*

6. *Developing business opportunities in the secondary property market in collaboration with property owners.*
7. *Implementing operational excellence tools, including the Balanced Scorecard and risk management models, to enhance performance and corporate governance.*
8. *Through the execution of these strategies, the Company is confident in its ability to sustain business continuity and strengthen its competitiveness amid industry dynamics.*

## PERBANDINGAN TARGET AWAL TAHUN DENGAN REALISASI CAPAIAN

### *Comparison of the beginning-of-year targets with actual results*

Pertumbuhan Perseroan pada tahun buku ini menunjukkan kinerja yang solid dan berkelanjutan, sejalan dengan strategi bisnis yang telah ditetapkan oleh Manajemen. Meskipun pencapaian kinerja tahun 2025 belum sepenuhnya memenuhi target yang telah ditetapkan, Perseroan tetap mencatatkan perbaikan kinerja yang tercermin dari peningkatan pendapatan, perbaikan rugi usaha, serta penguatan posisi keuangan secara keseluruhan.

Kontribusi utama terhadap pertumbuhan tersebut berasal dari peningkatan kinerja bisnis perumahan, yang ditandai dengan kenaikan penjualan unit rumah sebesar 86%.

Sejalan dengan hal tersebut, indikator kinerja keuangan Perseroan menunjukkan tren perbaikan, antara lain:

*The Company's growth in the current financial year reflects solid and sustainable performance, in line with the business strategies established by Management. Although the 2025 performance has not fully met the targeted objectives, the Company recorded improvements in its overall performance, as reflected in revenue growth, reduced operating losses, and a strengthened financial position.*

*The main contributor to this growth was the improved performance of the housing business, as evidenced by an 86% increase in home sales.*

*In line with these developments, the Company's financial performance indicators showed positive improvements, including:*



- Penurunan rugi komprehensif sebesar 61,2%;
- Penurunan liabilitas, khususnya kewajiban utang bank (PKPU), sebesar 7,8%;
- Pertumbuhan pendapatan bersih sebesar 0,6%; dan
- Peningkatan arus kas sebesar 7,1%.

Pencapaian tersebut mencerminkan upaya Perseroan dalam menjaga kinerja operasional serta memperbaiki struktur keuangan secara berkelanjutan di tengah tantangan kondisi usaha.

- A 61.2% reduction in comprehensive loss;
- A 7.8% decrease in liabilities, particularly bank loans under PKPU;
- A 0.6% increase in net revenue; and
- A 7.1% improvement in cash flow.

*These achievements reflect the Company's ongoing efforts to maintain operational performance while continuously improving its financial structure amid challenging business conditions.*

## TARGET & PROYEKSI TAHUN 2026

### *Company Performance And Growth*

#### Pendapatan

Perseroan menargetkan peningkatan pendapatan usaha pada tahun 2026 dibandingkan dengan tahun 2025, baik dari segmen bisnis properti maupun hotel. Selain itu, Perseroan terus mengupayakan terobosan melalui pengembangan jenis usaha baru yang diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan pendapatan.

#### Laba/Rugi Perseroan

Sejalan dengan peningkatan target pendapatan tahun 2026, Perseroan juga menargetkan peningkatan laba secara berkelanjutan. Hal ini didorong oleh kontribusi penjualan unit perumahan dan pendapatan dari sektor perhotelan, serta upaya Perseroan dalam menjaga efisiensi biaya operasional.

#### Struktur Modal

Pada tahun 2026, Perseroan tidak merencanakan perubahan signifikan terhadap struktur modal maupun kebijakan yang terkait dengan struktur modal tersebut.

#### Revenue

*The Company aims to increase its operating revenue in 2026 compared to 2025, from both the property and hotel business segments. In addition, the Company continues to pursue breakthroughs through the development of new business ventures that are expected to contribute to revenue growth.*

#### Company Profit/Loss

*In line with the increased revenue target for 2026, the Company also aims for sustainable profit growth. This is driven by contributions from residential unit sales and revenue from the hospitality sector, as well as the Company's efforts to maintain operational cost efficiency.*

#### Capital Structure

*In 2026, the Company does not plan any significant changes to its capital structure or policies related to that structure.*

## Kebijakan Dividen

Pembagian dividen akan ditetapkan melalui keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), dengan mempertimbangkan kinerja Perseroan, perolehan laba, kondisi keuangan, serta kebutuhan operasional dan rencana ekspansi di masa mendatang.

## Dividend Policy

*Dividend distributions will be determined by a resolution of the General Meeting of Shareholders (GMS), taking into account the Company's performance, profit generation, financial condition, as well as operational needs and future expansion plans.*

# ASPEK PEMASARAN

## Marketing Aspect

Di tengah dinamika perekonomian nasional dan global sepanjang tahun 2025 yang masih diwarnai oleh tantangan inflasi, suku bunga yang relatif tinggi, serta persaingan industri properti dan perhotelan yang semakin kompetitif, Perseroan senantiasa mengoptimalkan kinerja penjualan melalui penguatan strategi pemasaran yang adaptif, terintegrasi, dan berorientasi pada keberlanjutan.

Perseroan secara konsisten melakukan inovasi dan transformasi model pengembangan properti dengan mengedepankan konsep ramah lingkungan (green development) serta efisiensi jangka panjang. Pendekatan ini diyakini mampu meningkatkan nilai properti (property value) sekaligus memberikan manfaat optimal bagi konsumen, sejalan dengan meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap hunian berkelanjutan dan berkualitas.

Perseroan meyakini bahwa keberhasilan pemasaran tidak terlepas dari keunggulan produk yang ditawarkan. Oleh karena itu, pengembangan produk yang sesuai dengan kebutuhan pasar sasaran serta didukung oleh konsep yang jelas dan terukur menjadi fondasi utama dalam setiap proyek yang dikembangkan. Perseroan berkomitmen untuk menghadirkan proyek-proyek yang tidak hanya bernilai komersial, tetapi juga memberikan

*Amidst the dynamics of the national and global economy throughout 2025, which is still marked by challenges of inflation, relatively high interest rates, and increasingly competitive competition in the property and hospitality industries, the Company continues to optimize its sales performance by strengthening adaptive, integrated, and sustainability-oriented marketing strategies.*

*The Company consistently innovates and transforms its property development model by promoting the concept of green development and long-term efficiency. This approach is believed to be capable of increasing property value while providing optimal benefits for consumers, in line with the increasing public awareness of sustainable and quality housing.*

*The Company believes that marketing success is inseparable from the superiority of the products offered. Therefore, product development that is in line with the needs of the target market and supported by a clear and measurable concept is the main foundation of every project developed. The Company is committed to delivering projects that are not only commercially valuable but also make a positive contribu-*



kontribusi positif bagi lingkungan dan masyarakat Indonesia.

Menyadari ketatnya persaingan di industri properti, Perseroan mengimplementasikan berbagai strategi pemasaran yang terstruktur dan berkelanjutan, antara lain:

1. Mengoptimalkan pemanfaatan platform digital marketing melalui media sosial seperti Facebook, YouTube, Instagram, TikTok, serta situs web resmi Perseroan guna menjangkau segmen pasar yang lebih luas dan efektif.
2. Mengadopsi teknologi kamera 360 derajat untuk menyajikan simulasi lokasi proyek secara komprehensif kepada calon konsumen, sehingga meningkatkan pengalaman dan kepercayaan dalam proses pengambilan keputusan.
3. Menjalinkan kerja sama strategis dengan lembaga keuangan dan agen properti guna memperluas jaringan distribusi pemasaran produk Perseroan.
4. Menyediakan layanan pemasaran dan informasi kepada pelanggan selama tujuh hari dalam seminggu sebagai bentuk peningkatan kualitas layanan.
5. Memperbarui perangkat penjualan seperti brosur, flyer, dan cenderamata secara berkala sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik masing-masing proyek.
6. Memberikan akses kepada konsumen untuk melihat langsung model proyek yang sedang dikembangkan, termasuk rumah contoh, dengan didampingi oleh tenaga pemasaran profesional.
7. Berpartisipasi aktif dalam pameran properti, kegiatan open table, serta kunjungan ke instansi pemerintah dan perbankan guna memperluas jangkauan pemasaran.
8. Menyusun paket penjualan rumah yang dilengkapi dengan furnitur dan dekorasi interior, sehingga memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi konsumen dalam menempati hunian.
9. Melengkapi unit hunian dengan teknologi smart-home, seperti smart doorlock, sebagai bagian dari peningkatan nilai tambah produk.

*tion to the environment and Indonesian society.*

*Recognizing the intense competition in the property industry, the Company implements various structured and sustainable marketing strategies, including:*

1. *Optimizing the use of digital marketing platforms through social media such as Facebook, YouTube, Instagram, TikTok, and the Company's official website to reach a wider and more effective market segment.*
2. *Adopting 360-degree camera technology to provide prospective customers with a comprehensive simulation of the project location, thereby enhancing their experience and confidence in the decision-making process.*
3. *Establishing strategic partnerships with financial institutions and property agents to expand the Company's product marketing distribution network.*
4. *Providing marketing and information services to customers seven days a week as a form of service quality improvement.*
5. *Regularly updating sales tools such as brochures, flyers, and souvenirs in accordance with the needs and characteristics of each project.*
6. *Providing consumers with access to view the project models under development, including model homes, accompanied by professional marketing staff.*
7. *Actively participating in property exhibitions, open house events, and visits to government agencies and banks to expand the marketing reach.*
8. *Developing home sales packages that include furniture and interior decorations, thereby providing convenience and comfort for consumers when moving into their new homes.*
9. *Equipping residential units with smart home technology, such as smart door locks, as part of increasing product value.*

Pada unit bisnis perhotelan, Perseroan menghadapi tantangan pemasaran yang tidak kalah kompetitif, khususnya dengan meningkatnya peran Online Travel Agent (OTA) seperti Traveloka, Agoda, Tiket.com, dan platform digital sejenis. Kondisi tersebut mendorong Perseroan untuk merancang strategi pemasaran yang lebih terintegrasi antara kanal daring (online) dan luring (offline).

Strategi pemasaran online dilakukan melalui kerja sama dengan OTA terkemuka, optimalisasi media sosial, kolaborasi dengan influencer, pemanfaatan platform digital, serta pengelolaan situs web hotel secara aktif. Sementara itu, strategi pemasaran offline dilaksanakan melalui perluasan penjualan secara langsung (onsite) melalui kegiatan road show, direct selling, kerja sama dengan travel agent konvensional, serta aktivitas sales call kepada segmen pemerintahan, korporasi, dan institusi lainnya.

Selain fokus pada peningkatan penjualan, Perseroan juga terus berinovasi dalam meningkatkan pengalaman pelanggan (customer experience), antara lain melalui penyajian welcome drink khas tradisional, penyelenggaraan program city tour, pengembangan customer loyalty program, serta penerapan standar pelayanan yang konsisten dan berkualitas. Perseroan juga menjaga komunikasi yang berkelanjutan dengan tamu loyal dengan memberikan perhatian pada momen-momen khusus, seperti ulang tahun dan perayaan penting lainnya, guna membangun hubungan jangka panjang.

Upaya Perseroan dalam mempertahankan dan meningkatkan peringkat serta ulasan tamu, baik di media daring maupun luring, dilakukan secara berkesinambungan untuk menjaga visibilitas dan reputasi hotel. Di samping itu, Perseroan secara konsisten melakukan pemeliharaan kondisi bangunan dan fasilitas hotel serta penambahan sarana pendukung guna meningkatkan kepuasan konsumen dan daya saing usaha perhotelan. Melalui penerapan strategi pemasaran yang adaptif, terukur, dan berorientasi pada keberlanjutan, Perseroan

*In the hospitality business unit, the Company faces equally competitive marketing challenges, particularly with the increasing role of Online Travel Agents (OTAs) such as Traveloka, Agoda, Tiket.com, and similar digital platforms. These conditions have prompted the Company to design a more integrated marketing strategy between online and offline channels.*

*The online marketing strategy is carried out through cooperation with leading OTAs, social media optimization, collaboration with influencers, utilization of digital platforms, and active management of hotel websites. Meanwhile, the offline marketing strategy is implemented through the expansion of onsite sales through road shows, direct selling, cooperation with conventional travel agents, and sales calls to the government, corporate, and other institutional segments.*

*In addition to focusing on increasing sales, the Company also continues to innovate in improving customer experience, including through the presentation of traditional welcome drinks, the implementation of city tour programs, the development of customer loyalty programs, and the application of consistent and quality service standards. The Company also maintains ongoing communication with loyal guests by paying attention to special moments, such as birthdays and celebrations.*

*The Company's efforts to maintain and improve guest ratings and reviews, both online and offline, are carried out continuously to maintain the visibility and reputation of the hotel. In addition, the Company consistently maintains the condition of the hotel building and facilities and adds supporting facilities to improve customer satisfaction and the competitiveness of the hospitality business.*

*Through the implementation of adaptive, measurable, and sustainability-oriented marketing strategies, the*



optimistis dapat menjaga kinerja usaha yang solid serta menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi seluruh pemangku kepentingan.

*Company is optimistic that it can maintain solid business performance and create sustainable added value for all stakeholders.*

## 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 2025, 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 2025, 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 dilak-

*The proceeds from the Company's public offering of shares through Capital Increase without Pre-emptive Rights (PMTHMETD) which was carried out in 2020,*

sanakan 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

*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*

## INFORMASI MATERIAL

### *Subsequent Material Information*

Sepanjang tahun 2025, 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 2025, 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*

Selama tahun 2025, tidak terdapat perubahan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh secara signifikan terhadap Perseroan.

*In 2025, the Company did not have any changes in laws and regulations that significantly impacted the Company's performance.*



# PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

## *Changes in Accounting Policies*

Pada tahun 2025, Perseroan menerapkan beberapa perubahan kebijakan akuntansi sebagai berikut:

### 1. Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Perseroan telah menyesuaikan penyajian laporan keuangan konsolidasian seiring dengan adanya amandemen dan penomoran ulang standar akuntansi keuangan, yaitu:

- PSAK 1 menjadi PSAK 201
- PSAK 16 menjadi PSAK 216
- PSAK 25 menjadi PSAK 208
- PSAK 46 menjadi PSAK 212
- PSAK 74 menjadi PSAK 117

Perubahan ini terutama bersifat reklasifikasi dan penyesuaian penyajian, sehingga tidak memberikan dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan Perseroan.

### 2. Transaksi Pihak Berelasi

Perseroan juga menerapkan perubahan standar terkait transaksi pihak berelasi, yaitu PSAK 7 yang telah diperbarui menjadi PSAK 224.

Penerapan perubahan ini tidak memberikan dampak material terhadap laporan keuangan, namun meningkatkan kualitas pengungkapan dan transparansi atas transaksi dengan pihak berelasi.

*In 2025, the Company implemented the following changes in accounting policies:*

### *1. Presentation of Consolidated Financial Statements*

*The Company has adjusted the presentation of its consolidated financial statements in line with amendments and renumbering of financial accounting standards, namely:*

- *PSAK 1 became PSAK 201*
- *PSAK 16 to PSAK 216*
- *PSAK 25 to PSAK 208*
- *PSAK 46 to PSAK 212*
- *PSAK 74 to PSAK 117*

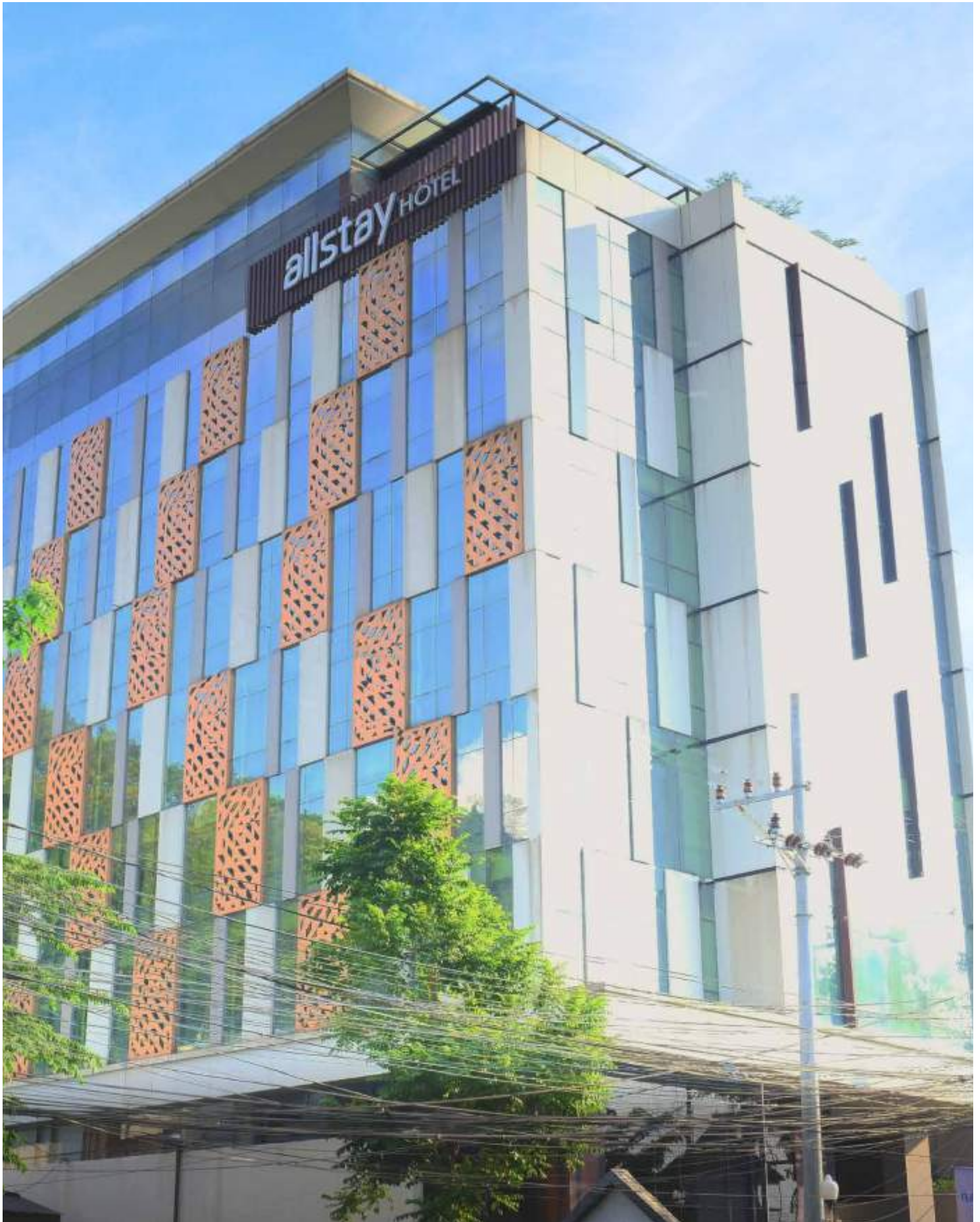
*These changes are primarily reclassifications and presentation adjustments, and therefore do not have a material impact on the amounts reported in the Company's financial statements.*

### *1. Related-Party Transactions*

*The Company has also implemented changes to the standard regarding related-party transactions, namely PSAK 7, which has been updated to PSAK 224.*

*The adoption of these changes does not have a material impact on the financial statements, but it enhances the quality of disclosure and transparency regarding transactions with related parties.*







# TATA KELOLA PERUSAHAAN

## *Good Corporate Governance*



## Tata Kelola Perusahaan

Manajemen perusahaan berkomitmen dalam menerapkan praktik-praktik terbaik dalam prinsip tata kelola perusahaan. Kami berkeyakinan bahwa penggunaan standar tertinggi dalam tata kelola perusahaan adalah suatu keharusan untuk melindungi dan meningkatkan nilai bagi seluruh pemangku kepentingan dan meningkatkan kinerja perusahaan.

Perusahaan dengan senang hati bersedia mengungkapkan kepada seluruh pemegang saham cara yang dipakai dalam menerapkan tata kelola perusahaan yang baik, dan seberapa jauh telah melakukan praktik-praktik terbaiknya. Prinsip dan praktik terbaik tata kelola ini digunakan dalam aktivitas operasi sehari-hari, dan secara teratur diaudit dan ditinjau kembali untuk menjamin adanya transparansi dan aspek akuntabilitas. Perusahaan juga memastikan untuk selalu mematuhi ketentuan dan peraturan yang berlaku mencakup Undang-Undang Perseroan Terbatas No.40 Tahun 2007, Undang-Undang Pasar Modal No.8 Tahun 1995, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), dan Peraturan Bursa Efek Indonesia.

## Prinsip Tata Kelola

Prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang dilakukan perusahaan mencakup:

### 1. Transparansi

Seluruh informasi material dan relevan termasuk aksi korporasi diumumkan kepada publik melalui bursa efek dan/atau dipublikasikan melalui media bila diperlukan.

Laporan keuangan tidak diaudit, yang mematuhi standar akuntansi yang berlaku, dipublikasikan melalui bursa efek dan media di akhir tiap kuartal. Laporan keuangan yang diaudit bersama Laporan Tahunan diterbitkan pada setiap akhir tahun secara tepat waktu.

Laporan keuangan yang diaudit bersama Laporan Tahunan diterbitkan pada setiap akhir tahun secara tepat waktu. Perusahaan juga memberikan informasi kepada investor seluas-luasnya melalui berbagai cara termasuk public expose, pertemuan dengan investor/analisis, serta melalui website perusahaan.

## Corporate Governance Report

*The company's management is committed to implementing best practices in corporate governance principles. We believe that the use of the highest standards in corporate governance is essential to protect and enhance value for all stakeholders and improve the company's performance.*

*The Boards of Company are pleased to disclose to shareholders the manner in which the Company has applied the principles of good corporate governance and the extent to which it has complied with the best practices. These principles and best practices have been applied in day today operations, and are regularly audited and reviewed to ensure transparency and accountability. The Boards have also ensured that the guidelines and regulations of the Indonesian Company Law No. 40 Year 2007, Capital Market Law No.8 Year 1995, Rule of Financial Services Authority ("OJK"), and Indonesia Stock Exchange have been complied with at all times.*

## Governance Principles

*The corporate governance principles implemented by the company include:*

### 1. Transparency

*All material and relevant information, including corporate actions, is announced to the public through the stock exchange and/or published through the media when necessary.*

*Unaudited financial statements, which comply with applicable accounting standards, are published through the stock exchange and media at the end of each quarter. Audited financial statements along with the Annual Report are published at the end of each year in a timely manner.*

*Audited financial statements and annual reports are published at the end of each year in a timely manner. The company also provides investors with comprehensive information through various means, including public exposés, meetings with investors/analysts, and the company website.*



## 2. Akuntabilitas

Prinsip akuntabilitas perusahaan diatur secara jelas oleh badan regulator dan dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada benturan kepentingan. Transaksi benturan kepentingan, bila ada, dilaporkan dan memerlukan persetujuan melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

## 3. Tanggung Jawab

Prinsip tanggung jawab atas aspek keuangan, lingkungan dan tanggung jawab sosial dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Dalam aspek keuangan, perusahaan senantiasa memastikan bahwa seluruh pelaporan kepada Bapepam-LK dan badan pengatur lainnya dilakukan secara tepat waktu dan akurat. Aspek lingkungan selalu diperhitungkan dalam membuat masterplan dalam pengembangan properti. Sedangkan pertimbangan sosial selalu melekat dalam setiap operasional perusahaan, dimana warga setempat dipandang sebagai pemangku kepentingan.

## 4. Independen

Manajemen Perusahaan selalu menjunjung tinggi prinsip independensi, dimana hal tersebut dilakukan sesuai dalam lingkup peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 5. Keadilan

Prinsip keadilan diterapkan disemua bidang operasi kami dimana seluruh karyawan diberikan kesempatan yang sama, baik dalam hal karir maupun remunerasi; rantai pasokan kami juga berdasarkan besar manfaat dan diberikan penghargaan sesuai kinerja; kami memandang pelanggan dengan rasa hormat yang sama dan menetapkan harga produk dengan adil;

serta memberikan penghargaan yang tinggi kepada pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya dengan memberikan hasil terbaik.

## 2. Accountability

*Company's accountability roles are clearly set out by the regulatory authorities and are practiced to ensure that there are no conflicts of interest. Conflict of interest transactions, if any, are reported and shareholders' approval in general meeting is required for the transactions to proceed.*

## 3. Responsibility

*Principles of financial, environmental and social responsibilities are practiced in accordance with regulatory guidelines. For financial responsibility, Company always ensures that all reporting requirements to Bapepam and other regulatory authorities are timely and accurately reported. Environmental considerations are always incorporated into our masterplans when developing the properties. Social considerations are always embedded in Company's operations wherein the local community is considered a stakeholder.*

## 4. Independen

*Company management always upholds the principle of independence wherein care is exercised within the ambit of regulatory guidelines.*

## 5. Keadilan

*The principle of fairness is applied throughout our operations wherein employees are given equal opportunities in both their careers and remuneration; our supply chain is based on merits and compensated accordingly; our customers treated with equal respect and fair pricing;*

*and shareholders and all other stakeholders are regarded with high esteem and rewarded fairly.*



## Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

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.

### Penyelenggaraan RUPS Tahun 2025

Di tahun 2025 Perseroan menyelenggarakan satu kali RUPS Tahunan dan tidak menyelenggarakan RUPS Luar Biasa. RUPS Tahunan diselenggarakan pada tanggal 18 Juni 2025 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 :

## General Meeting of Shareholder (GMS)

*Based on the provisions set forth in the Company's Articles of Association, OJK Regulation No. 15/POJK.04/2020 concerning the Plan and Implementation of General Meetings of Shareholders of Public Companies, and OJK Regulation No. 16/POJK.04/2020 concerning the Implementation of Electronic General Meetings of Shareholders of Public Companies, the Annual GMS must be held every year, no later than 6 months after the end of the Company's financial year. Meanwhile, Extraordinary GMS are conditional, meaning that they can be held at any time based on need.*

### Holding of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders

*In 2025, the Company held one Annual GMS and did not hold any Extraordinary GMS. The Annual GMS was held on June 18, 2025, at Sphere Room 2, 8th Floor, Allstay Hotel Semarang, Jl. Veteran No.51, Semarang, Central Java.*

*The stages in the implementation of the Annual GMS, the Company has followed the guidelines of OJK Regulation No.15/POJK.04/2020 concerning the Plan and Implementation of General Meetings of Shareholders of Public Companies, are as follows:*

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pemberitahuan ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK)</b><br><br><i>Notification to Financial Service Authority</i> | Perseroan memberitahukan mata acara RUPST Tahun Buku 2024 kepada OJK melalui Surat Pemberitahuan No.069/SATU/EKT-RPS/CORSEC/SA-MI/V/2025 tanggal 2 Mei 2025 perihal Pemberitahuan RUPST<br><br><i>The Company notifies the agenda of the AGMS for the 2024 Fiscal Year through the Notification Letter No. No.069/SATU/EKT-RPS/CORSEC/SA-MI/V/2025 dated Mei 2, 2025 regarding AGMS Announcement</i>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Pengumuman RUPST</b><br><br><i>AGMS Announcement</i>                                                        | Perseroan menyampaikan Pengumuman RUPST kepada Pemegang Saham dengan surat nomor 077/SATU/EKT-RPS/CORSEC/SA-MI/V/2025 dan diunggah melalui situs resmi Perseroan yaitu <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 9 Mei 2025<br><br><i>The Company has submitted the Announcement of the AGMS Announcement to the Shareholders by letter number 077/SATU/EKT-RPS/CORSEC/SA-MI/V/2025 and uploaded through the Company's official website, <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> as well as the Indonesia Stock Exchange website and</i> |
| <b>Pemanggilan RUPST</b><br><br><i>AGMS Announcement</i>                                                       | Perseroan menyampaikan Pemanggilan RUPST kepada Pemegang Saham melalui situs resmi Perseroan yaitu <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 27 Mei 2025<br><br><i>The Company has submitted the Invitation of the AGMS to the Shareholders through the company's official website, namely <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> and Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on may 27, 2025</i>                                                                                                                                |



|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pelaksanaan RUPST</b>                                           | RUPST dilaksanakan pada hari Rabu, 18 Juni 2025 pukul 10.43- 11.38 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 nomor 001/SATU/SK-RPS/DEKOM/AS-ID/VI/2025 tanggal 11 Juni 2025                                              |
| <b>AGMS Implementation</b>                                         | <i>The AGMS was held on Wednesday, June 18, 2025 at 10.43 - 11.38 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 nomor 001/SATU/SK-RPS/DEKOM/AS-ID/VI/2025 dated June 11, 2025</i>                                                           |
| <b>Penyampaian Ringkasan Risalah RUPST</b>                         | Perseroan telah menyampaikan Ringkasan Risalah RUPST kepada OJK melalui Surat 098/SATU/EKT-RPS/CORSEC/SA-MI/VI/2025 dan kepada Pemegang Saham melalui situs web resmi Perseroan yaitu <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 20 Juni 2025                             |
| <b>Submission of Summary of Minutes of the AGMS</b>                | <i>The Company has submitted a Summary of the Minutes of the AGMS to the OJK through Letter No.098/SATU/EKT-RPS/CORSEC/SA-MI/VI/2025 and to shareholders through the Company's official website, namely the <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> as well as the Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on June 20, 2025.</i> |
| <b>Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST</b>                         | Perseroan telah menyampaikan Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST melalui Surat No.099/SATU/EKT-KI/CORSEC/SA-MI/VI/2025 dan melalui situs web resmi Perseroan yaitu <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> serta situs web Bursa Efek Indonesia pada tanggal 20 Juni 2025.                                                              |
| <b>Evidence of advertisement of Summary of Minutes of the AGMS</b> | <i>The Company has submitted evidence of Advertisement for the Summary of AGMS Minutes through Letter No.099/SATU/EKT-KI/CORSEC/SA-MI/VI/2025 and through the Company's official website, namely <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> and the Indonesia Stock Exchange website on June 20, 2025.</i>                                 |
| <b>Penyampaian Berita Acara RUPST</b>                              | Berita Acara RUPST Perseroan telah dilembagakan dalam Akta Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H. No.11 tanggal 18 Juni 2025 dan telah disampaikan ke OJK melalui surat no.118/SATU/EKT-RPS/CORSEC/SA-MI/VII/2025 pada tanggal 11 Juli 2025.                                                                                                                             |
| <b>Submission of Minutes of the AGMS</b>                           | The minutes of the Company's AGMS have been instituted in the Notary Deed of Retno Hertiyanti, S.H., M.H. No.07 dated Juni 18, 2025 and have been submitted to the OJK through letter 118/SATU/EKT-RPS/CORSEC/SA-MI/VII/2025 on July 11, 2025.                                                                                                                         |

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 ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili.

*Based on the provisions of Article 86 paragraph (1) of Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies ("UUPT") in conjunction with Article 41 paragraph (1) letter a POJK 15/2020 in conjunction with Article 23 paragraph 1 number 1.a of the Company's Articles of Association, A General Meeting of Shareholders may be held if more than ½ (one-half) of the total number of shares with voting rights are present or represented at the General Meeting of Shareholders.*

RUPS Tahunan Perseroan tahun 2025 dihadiri Pemegang Saham yang mewakili 1.149.592.400 saham yang memiliki hak suara sah atau setara dengan 83,61% 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.

Anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang hadir pada saat RUPS Tahunan 2025 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 2025.

Biro Administrasi Efek PT Adimitra Jasa Korpora juga hadir dalam RUPST 2025 dan memverifikasi kehadiran pemegang saham dan perhitungan kuorum rapat.

Hasil keputusan RUPS Tahunan 2025 diungkapkan sebagai berikut :

*The Company's 2025 Annual General Meeting of Shareholders was attended by Shareholders representing 1,149,592,400 shares with valid voting rights, equivalent to 83.61% of the total 1,375,000,000 shares issued by the Company.*

*Thus, the number of shareholders present met the quorum requirements for the AGMS, meaning that the AGMS was valid and the decisions made were binding.*

*The members of the Board of Commissioners and Board of Directors present at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders 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 2025 Annual General Meeting of Shareholders.*

*The Securities Administration Bureau of PT Adimitra Jasa Korpora was also present at the 2025 AGM and verified the attendance of shareholders and the calculation of the meeting quorum.*

*The results of the 2025 Annual GMS are disclosed as follows:*





## Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (2025) *Annual Shareholder Meeting (2025)*

### 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 2024 serta Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan dalam tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2024 disertai 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 2024.

*Approval and ratification of the Company's Annual Report and Sustainability Report, including the Company's Consolidated Financial Statements for the financial year ending December 31, 2024, as well as the Supervisory Board's Supervisory Report for the financial year ending December 31, 2024, accompanied by the granting of full discharge and release of liability to the members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company for the management and supervision actions carried out in the fiscal year ending on December 31, 2024.*

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 1.149.592.400 saham (83,61 % 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 1.149.592.400 shares (83,61 % 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*



|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Keputusan<br/>Decisions</b>                         | <p>Keputusan Mata Acara Pertama yaitu sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Menerima dan menyetujui Laporan Tahunan dan Keberlanjutan Perseroan mengenai kegiatan dan jalannya Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, serta menerima dan mengesahkan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan dan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.</li><li>2. Memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (<i>acquit et de charge</i>) kepada para anggota Direksi dan para anggota Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan oleh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan selama tahun buku 2024.</li></ol> <p><i>The Decision of the First Agenda is as follows:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 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, 2024, 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, 2024.</li><li>2. To release and discharge of all responsibilities (<i>acquit et de charge</i>) to all Board members for the management and supervision carried out by the Board members during the 2024 financial year.</li></ol> |
| <b>Realisasi<br/>Realization</b>                       | <p>Keputusan RUPS merupakan persetujuan yang tidak memerlukan tindak lanjut.</p> <p><i>The GMS decision is an agreement that does not require follow-up.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kedua / Second</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Mata Acara<br/>Agenda</b>                           | <p>Penetapan penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024</p> <p><i>Determination of the use of the Company's net profit for the financial year ending December 31, 2024</i></p> <p>Perseroan mencatatkan Rugi bersih tahun buku 2024 adalah sebesar Rp 8.285.304.568, -(Delapan miliar duaratus delapan puluh lima juta tiga ratus empat ribu lima ratus enam puluh delapan rupiah).<br/>Dikarenakan Perseroan masih mengalami kerugian maka Perseroan tidak membagikan dividen untuk periode tahun ini</p> <p><i>The Company recorded a net loss for the 2024 financial year of Rp. 8,285,304,568, - (Eight billion two hundred eighty-five million three hundred forty-five thousand six hundred eighty-eight rupiah)<br/>Because the Company is still experiencing losses, the Company does not distribute dividends for this fiscal period.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Tanggapan / Pertanyaan<br/>Responses / Question</b> | <p>Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.</p> <p><i>There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Keputusan<br/>Decisions</b>   | <p>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</p> <p><i>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.</i></p> |
| <b>Realisasi<br/>Realization</b> | <p>Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS.</p> <p><i>This GMS resolution has been realized.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### Ketiga / Third

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mata Acara<br/>Agenda</b>                            | <p>Persetujuan dan penetapan remunerasi anggota Direksi Perseroan dan Dewan Komisaris Perseroan.</p> <p><i>Approval and determination of the remuneration of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners.</i></p> <p>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 1.149.592.400 saham (83,61 % 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.</p> <p><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 1.149.592.400 shares (83,61 % 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></p> |
| <b>Tanggapan / Pertanyaan<br/>Responses / Questions</b> | <p>Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.</p> <p><i>There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Keputusan<br/>Decisions</b>                          | <p>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 2025, dengan tetap memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, yang berlaku surut sejak tanggal 1 Januari 2025.</p> <p><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 2025, with due observance of the provisions of the Company's Articles of Association, retroactive to January 1, 2025.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Realisasi<br/>Realization</b>                        | <p>Dewan Komisaris telah menetapkan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi.</p> <p><i>The Board of Commissioners has determined the remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Keempat / Fourth</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Mata Acara<br/>Agenda</b>                            | <p>Penunjukan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik untuk mengaudit Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.</p> <p><i>Appointment of Public Accountant and Public Accountant Firm to audit the Company's Consolidated Financial Statements ending on December 31, 2025</i></p> <p>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 1.149.592.400 saham (83,61 % 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.</p> <p><i>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 1.149.592.400 shares (83,61 % 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.</i></p>            |
| <b>Tanggapan / Pertanyaan<br/>Responses / Questions</b> | <p>Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.</p> <p><i>There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Keputusan<br/>Decisions</b>                          | <p>Keputusan Mata Acara Ketiga yaitu sebagai berikut :<br/>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 2025, 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.</p> <p><i>The Decision of the Third Agenda is as follows:<br/>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, 2025, 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.</i></p> |
| <b>Realisasi<br/>Realisation</b>                        | <p>Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS</p> <p><i>This GMS resolution has been realized</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



Penyelenggaraan RUPS Tahun 2024

Di tahun 2024 Perseroan menyelenggarakan satu kali RUPS Tahunan dan tidak menyelenggarakan RUPS Luar Biasa. RUPS Tahunan diselenggarakan pada tanggal 20 Juni 2024 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 :

Holding of the 2024 AGMS

*In 2024, the Company held one Annual General Meeting of Shareholders and did not hold any Extraordinary General Meetings of Shareholders. The Annual General Meeting of Shareholders was held on June 20, 2024, at the Sphere Room 2, 8th Floor, Allstay Hotel Semarang, Jl. Veteran No.51, Semarang, Central Java.*

*The stages in the implementation of the Annual GMS, the Company has followed the reference of OJK Regulation No.15/POJK.04/2020 concerning the Plan and Implementation of the General Meeting of Shareholders of Public Companies, are as follows:*

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pemberitahuan ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK)</b><br><br><i>Notification to Financial Service Authority</i> | <p>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</p> <p><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></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Pengumuman RUPST</b><br><br><i>AGMS Announcement</i>                                                        | <p>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 <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 14 Mei 2024</p> <p><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, <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> as well as the Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on May 14, 2024.</i></p> |
| <b>Pemanggilan RUPST</b><br><br><i>AGMS Announcement</i>                                                       | <p>Perseroan menyampaikan Pemanggilan RUPST kepada Pemegang Saham melalui situs resmi Perseroan yaitu <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 29 Mei 2024</p> <p><i>The Company has submitted the Invitation of the AGMS to the Shareholders through the company's official website, namely <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> and Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on may 29, 2024</i></p>                                                                                                                                                            |
| <b>Pemanggilan RUPST</b><br><br><i>AGMS Announcement</i>                                                       | <p>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 Sugiyo selaku Komisaris Utama sesuai dengan surat penunjukan nomor 001/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/VI/2024 tanggal 10 Juni 2024</p> <p><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 Sugiyo as Chairman in accordance with the appointment letter nomor 001/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/VI/2024 dated June 10, 2024</i></p>                                                   |

|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Penyampaian Ringkasan Risalah RUPST</b></p> <p><i>Submission of Summary of Minutes of the AGMS</i></p>                | <p>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 <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 24 Juni 2024</p> <p><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 <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> as well as the Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on June 24, 2024.</i></p> |
| <p><b>Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST</b></p> <p><i>Evidence of advertisement of Summary of Minutes of the AGMS</i></p> | <p>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 <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 24 Juni 2024</p> <p><i>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 <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a> serta situs web Bursa Efek Indonesia pada tanggal 25 Juni 2024</i></p>                                                        |
| <p><b>Penyampaian Berita Acara RUPST</b></p> <p><i>Submission of Minutes of the AGMS</i></p>                                | <p>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.</p> <p><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></p>                                                                                                                                                                                                                     |







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 2024 dihadiri Pemegang Saham yang mewakili 1.076.764.800 saham yang memiliki hak suara sah atau setara dengan 78,31% 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.

Anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang hadir pada saat RUPS Tahunan 2024 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 2024.

Biro Administrasi Efek PT Adimitra Jasa Korpora juga hadir dalam RUPST 2024 dan memverifikasi kehadiran pemegang saham dan perhitungan kuorum rapat.

Hasil keputusan RUPS Tahunan 2024 diungkapkan sebagai berikut :

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

*The Company's 2024 Annual GMS was attended by Shareholders representing 1,076,764,800 shares with valid voting rights, equivalent to 78.31% of the total 1,375,000,000 shares issued by the Company.*

*Thus, the number of shareholders present met the quorum requirements for the GMS, making the AGMS valid and the decisions made binding.*

*The members of the Board of Commissioners and Board of Directors present at the 2024 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 2024 Annual General Meeting of Shareholders. The Securities Administration Bureau of PT Adimitra Jasa Korpora was also present at the 2024 AGM and verifying shareholder attendance and calculating the meeting quorum.*

*The results of the 2024 Annual GMS decisions are disclosed as follows:*



## Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (2024) *Annual Shareholder Meeting (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 (acquitted 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 acquitted 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  
Decisions**

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 Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan oleh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan selama tahun buku 2023.

*The Decision of the First Agenda is as follows:*

1. 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.
2. 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.

**Realisasi  
Realization**

Keputusan RUPS merupakan persetujuan yang tidak memerlukan tindak lanjut.

*The GMS decision is an agreement that does not require follow-up.*

**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 limapuluh delapan rupiah).  
Dikarenakan Perseroan masih mengalami kerugian maka Perseroan tidak membagikan dividen 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 / Question**

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*

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Keputusan<br/>Decisions</b>   | <p>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</p> <p><i>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.</i></p> |
| <b>Realisasi<br/>Realization</b> | <p>Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS.</p> <p><i>This GMS resolution has been realized.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**Ketiga / Third**

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mata Acara<br/>Agenda</b>                            | <p>Penunjukan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik untuk mengaudit Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023</p> <p><i>Appointment of Public Accountant and Public Accountant Firm to audit the Company's Consolidated Financial Statements ending on December 31, 2023</i></p> <p>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.</p> <p><i>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.</i></p> |
| <b>Tanggapan / Pertanyaan<br/>Responses / Questions</b> | <p>Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.</p> <p><i>There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |





**Keputusan  
Decisions**

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  
Realization**

Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS.

*This GMS resolution has been realized.*

**Keempat / Fourth****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 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 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*

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Keputusan<br/>Decisions</b>   | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <b>Realisasi<br/>Realisation</b> | <p>Dewan Komisaris telah menetapkan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi</p> <p><i>The Board of Commissioners has determined the remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertanggung-jawab mengawasi dan memberikan arahan serta nasihat kepada Direksi Perusahaan dalam menerapkan strategi dan kebijakan Perusahaan dan menjalankannya sesuai dengan prinsip tata kelola Perusahaan yang baik. Dewan Komisaris terdiri dari setidaknya 2 (dua) orang anggota. Dalam menjalankan tugasnya, Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit, yang membantu tugas-tugas Dewan Komisaris serta memastikan bahwa manajemen risiko dan pengendalian internal Perusahaan dikelola dengan baik.

### Piagam Dewan Komisaris

Dewan Komisaris memiliki Piagam Dewan Komisaris yang secara komprehensif mengatur seluruh aspek terkait fungsi, tugas dan tanggungjawab Dewan Komisaris. Pembentukan Piagam Dewan Komisaris mengacu pada:

- Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2014 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
- Anggaran Dasar Perseroan

## Corporate Governance

*The Board of Commissioners has the responsibility of monitoring and providing advice to the Directors of the Company on the implementation of the Company's strategies and policies, and compliance with good corporate governance principles. The Board of Commissioners consists of at least 2 (two) members. In performing its duties, the Board of Commissioners is supported by the Audit Committee which helps the Board to ensure that Company's risk management and internal control systems are properly managed.*

### The Board of Commissioners Charter

*The Board of Commissioners has a Board of Commissioners Charter which comprehensively regulates all aspects related to the functions, duties and responsibilities of the Board of Commissioners. The Board of Commissioners Charter is formulated with reference to:*

- Law Number 40 of 2007 on Limited Liability Companies.*
- Law Number 8 of 1995 on Capital Markets.*
- Law Number 5 of 1999 on Prohibition of Monopolistic Practices and Unfair Business Competition.*
- Financial Services Authority Regulation Number 33 /POJK.04 / 2014 on Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.*
- Financial Services Authority Regulation Number 34 /POJK.04 / 2014 on the Nomination and Remuneration Committee of Issuers or Public Companies Company's.*
- Financial Services Authority Regulation Number 55 /POJK.04 / 2014 on the Formation Articles of Association*
-



Kebijakan Perseroan terkait dengan penilaian terhadap kinerja anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris tertuang pada pedoman pelaksanaan fungsi nominasi. Fungsi nominasi bertujuan untuk:

- a. Membantu Dewan Komisaris dalam melakukan tugas pengawasan terhadap Perseroan, terutama memastikan bahwa sistem/ kebijakan Nominasi dan Remunerasi Perseroan telah disusun dan dilaksanakan berdasarkan azas keadilan dan transparansi.
- b. Menerapkan ketentuan terkait prinsip dan praktek tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance) dan guna memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

*Company policies related to evaluating the performance of members of the board of directors and board of commissioners are contained in the guidelines for the implementation of the nomination function. The nomination function aims to:*

- a. *Assist the Board of Commissioners in carrying out supervisory duties on the Company, especially in ensuring that the Company's Nomination and Remuneration system/ policy has been prepared and implemented based on the principles of justice and transparency.*
- b. *Applying the provisions related to the principles and practices of good corporate governance and in order to comply with the provisions of the Financial Services Authority Regulation Number 34/POJK.04/2014 dated 8 December 2014 on the Nomination and Remuneration Committee of Issuers or Public Companies.*

### 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 2025 diuraikan sebagai berikut :

### 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 2025 is described as follows:*

| Komposisi Dewan Komisaris<br>Board of Commissioner's Composition |                                                  |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Nama / Name                                                      | Jabatan / Position                               |
| Arief Sugiyo                                                     | Komisaris Utama<br>Chairman                      |
| Ibnu Dody Prayitno                                               | Komisaris Independen<br>Independent Commissioner |

### Komisaris Independen

Komisaris Independen merupakan anggota Dewan Komisaris yang tidak memiliki hubungan keuangan, hubungan kepengurusan, kepemilikan saham, dan/atau hubungan keluarga dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, anggota Direksi, dan/atau Pemegang Saham Pengendali, yang dapat mempengaruhi kemampuannya untuk bertindak secara independen sesuai dengan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (Good Corporate Governance).

### Independent Commissioners

*An Independent Commissioner is a member of the Board of Commissioners who has no financial relationship, management relationship, share ownership, and/or family relationship with other members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, and/or the Controlling Shareholder, which may affect his or her ability to and Guidelines for the Implementation of Audit Committee Work and Guidelines for the Implementation of Audit Committee Work.*

Keberadaan Komisaris Independen bertujuan untuk mendukung penerapan prinsip tata kelola perusahaan yang baik melalui pengawasan yang objektif dan independen, serta untuk menjamin penerapan prinsip kewajaran (fairness). Dalam menjalankan perannya, Komisaris Independen diharapkan mampu menjaga keseimbangan antara kepentingan Pemegang Saham mayoritas dan perlindungan terhadap kepentingan Pemegang Saham minoritas, termasuk Pemegang Saham publik dan pemangku kepentingan lainnya.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 21 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, Komisaris Independen Perseroan, selain memenuhi persyaratan sebagai anggota Dewan Komisaris, juga wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak bekerja atau memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan, atau mengawasi kegiatan Perseroan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terakhir, kecuali untuk pengangkatan kembali sebagai Komisaris Independen pada periode berikutnya;
- b. Tidak memiliki saham Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- c. Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau Pemegang Saham Utama Perseroan; dan
- d. Tidak memiliki hubungan usaha, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.

Komisaris Independen Perseroan tidak memiliki saham Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung, serta tidak memiliki hubungan keluarga, keuangan, maupun hubungan kepengurusan dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, Direksi, dan/atau Pemegang Saham Perseroan yang dapat mempengaruhi independensinya dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab.

*The presence of Independent Commissioners is intended to support the implementation of good corporate governance through objective and independent oversight and to ensure the application of the principle of fairness. In carrying out their roles, Independent Commissioners are expected to maintain a balance between the interests of majority shareholders and the protection of minority shareholders' interests, including public shareholders and other stakeholders.*

*In accordance with Article 21 of Financial Services Authority Regulation No. 33/POJK.04/2014 concerning the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies, Independent Commissioners of the Company, in addition to meeting the general requirements applicable to members of the Board of Commissioners, are also required to fulfill the following criteria:*

- a. *Not having been employed by or having authority and responsibility to plan, lead, control, or supervise the Company's activities within the last 6 (six) months, except for reappointment as an Independent Commissioner for the subsequent term;*
- b. *Not owning shares of the Company, either directly or indirectly;*
- c. *Not having any affiliation with the Company, members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or the Company's Principal Shareholders; and*
- d. *Not having any business relationship, either directly or indirectly, related to the Company's business activities*

*The Company's Independent Commissioners do not own shares of the Company, either directly or indirectly, and have no family, financial or management relationships with other members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and/or the Company's Shareholders that may affect their independence in performing their duties and responsibilities.*





## Tugas & Tanggung Jawab Dewan Komisaris

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.
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.

## Duties and Responsibility Board of Commissioners

*The following are the duties and responsibilities of the Board of Commissioners based on the Company's Articles of Association:*

1. *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.*
2. *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.*
3. *A | 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 applicable laws in the Capital Market sector.*  
  
*B | 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.*
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.*

Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.

*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 Dewan Komisaris

## Frequency of Meetings and Attendance Board of Commissioners

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 2025, Dewan Komisaris Perusahaan telah mengadakan rapat sebanyak 6 kali dan rapat gabungan dengan Direksi perusahaan sebanyak 3 kali.

*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 2025, 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 meeting*

| <b>Nama<br/>Name</b> | <b>Jabatan<br/>Position</b>                      | <b>Frekuensi<br/>Frequency</b> | <b>Kehadiran<br/>Attendance</b> | <b>Ratio Kehadiran<br/>Attendance Ratio</b> |
|----------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| Arief Sugiyo         | Komisaris Utama<br>Chairman                      | 6                              | 6                               | 100%                                        |
| Ibnu Dody Prayitno   | Komisaris Independen<br>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*

| <b>Nama<br/>Name</b> | <b>Jabatan<br/>Position</b>                      | <b>Frekuensi<br/>Frequency</b> | <b>Kehadiran<br/>Attendance</b> | <b>Ratio Kehadiran<br/>Attendance Ratio</b> |
|----------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| Arief Sugiyo         | Komisaris Utama<br>Chairman                      | 3                              | 3                               | 100%                                        |
| Ibnu Dody Prayitno   | Komisaris Independen<br>Independent Commissioner | 3                              | 3                               | 100%                                        |



## Penilaian Kinerja Direksi dan Dewan Komisaris

Penilaian terhadap kinerja Direksi dan Dewan Komisaris dilakukan secara mandiri dengan mempertimbangkan berbagai faktor, antara lain: tingkat kehadiran dalam rapat, pencapaian kinerja Perseroan, pelaksanaan rekomendasi Dewan Komisaris, hasil pengawasan terhadap kinerja Direksi, serta penerapan strategi Perseroan.

Laporan Tahunan disusun sebagai bentuk pertanggungjawaban Direksi atas pencapaian kinerja operasional dan keuangan Perseroan selama tahun buku. Sementara itu, Dewan Komisaris memberikan penjelasan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan fungsi pengawasan serta pemberian nasihat yang telah dilakukan sepanjang tahun operasional.

Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) mengenai persetujuan Laporan Tahunan Perseroan, pengesahan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris, dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan, sekaligus pemberian pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada seluruh anggota Direksi atas tindakan pengurusan yang telah dilakukan, serta kepada seluruh anggota Dewan Komisaris atas tindakan pengawasan yang telah dilaksanakan, merupakan salah satu bentuk penilaian kinerja Direksi dan Dewan Komisaris.

### 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.

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.

## Performance Evaluation of The Board of Directors and The Board of Commissioners

The performance of the Board of Directors and the Board of Commissioners is assessed independently, taking into account various factors, including attendance at meetings, the Company's performance, implementation of recommendations from the Board of Commissioners, supervision of the Board of Directors' performance, and the execution of the Company's strategies.

The Annual Report is prepared as a form of accountability by the Board of Directors for the Company's operational and financial performance during the fiscal year. Meanwhile, the Board of Commissioners provides explanations and accountability regarding the supervision and advisory functions carried out throughout the operational year. The resolution of the General Meeting of Shareholders (GMS) approving the Company's Annual Report, ratifying the Supervisory Duties Report of the Board of Commissioners, and the Company's Consolidated Financial Statements, as well as granting full discharge (*acquit et de charge*) to all members of the Board of Directors for management actions undertaken and to all members of the Board of Commissioners for supervisory actions performed, constitutes an integral form of performance assessment for the Board of Directors and the Board of Commissioners.

### Prosedur Pelaksanaan Penilaian Kinerja Direksi dan Dewan Komisaris

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. 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

## Independensi Dewan Komisaris

Dewan Komisaris menjalankan fungsi pengawasan secara independen, profesional, dan berintegritas. Dalam pelaksanaan tugasnya, Dewan Komisaris bertindak objektif dan berfokus pada kepentingan terbaik Perseroan, sambil secara tegas menghindari benturan kepentingan dan pengaruh kepentingan pribadi. Independensi ini menjadi landasan bagi pengambilan keputusan yang transparan, akuntabel, dan mendukung pertumbuhan serta keberlanjutan Perseroan.

## 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 2025 anggota Dewan Komisaris tidak mengikuti program pengembangan kompetensi.

## *The Board of Commissioners Independency*

*The Board of Commissioners performs its supervisory function independently, professionally, and with integrity. In carrying out its duties, the Board acts objectively and focuses on the best interests of the Company, while strictly avoiding conflicts of interest and personal influence. This independence forms the foundation for transparent, accountable decision-making that supports the Company's growth and sustainability.*

## *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 2025, The Board of Commissioners did not participate in the competency development program*





## Penilaian Terhadap Kinerja Komite Yang Mendukung Tugas Dewan Komisaris

Dalam rangka mendukung pelaksanaan tugas pengawasan dan pemberian nasihat, Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit dan Komite Nominasi dan Remunerasi. Dewan Komisaris menilai bahwa komite-komite pendukung tersebut telah menjalankan tugasnya dengan baik, sesuai dengan ketentuan Good Corporate Governance (GCG).

Penilaian dilakukan dengan mempertimbangkan pelaksanaan tugas komite sesuai dengan ruang lingkup kerjanya. Adapun kriteria umum yang digunakan sebagai standar penilaian kinerja organ Perseroan meliputi:

1. Tingkat kehadiran dalam rapat
2. Realisasi pencapaian program kerja
3. Ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kebijakan Perseroan lainnya

Hasil penilaian menunjukkan bahwa seluruh komite pendukung Dewan Komisaris telah melaksanakan perannya secara efektif dan berkontribusi positif terhadap tata kelola Perseroan.

## Performance Assessment on Committees Under Board of Directors

*In order 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 considers that these supporting committees have performed their duties well, in accordance with the provisions of Good Corporate Governance (GCG).*

*The assessment was conducted by considering the implementation of the committees' duties in accordance with their scope of work. The general criteria used as performance assessment standards for the Company's organs include:*

1. Attendance rate at meetings
2. Realization of work program achievements
3. Compliance with applicable laws and regulations and other Company policies

*The assessment results show that all supporting committees of the Board of Commissioners have performed their roles effectively and contributed positively to the Company's governance.*



## Direksi

Direksi bertanggung jawab atas pengelolaan Perusahaan serta penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (Good Corporate Governance/GCG) sesuai dengan maksud dan tujuan Perusahaan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab tersebut, setiap anggota Direksi wajib bertindak sejalan dengan arah dan tujuan Perusahaan serta mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Direksi melaksanakan fungsi pengelolaan dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian, berlandaskan itikad baik, serta menjunjung tinggi nilai profesionalisme. Direksi memastikan bahwa pengelolaan aset dan pemanfaatan sumber daya Perusahaan dilakukan secara optimal, bertanggung jawab, dan sesuai dengan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik.

Anggota Direksi merupakan insan profesional yang diangkat berdasarkan kompetensi, integritas, dan pengalaman yang relevan. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas dan kewenangan sesuai dengan pembagian tugas yang telah ditetapkan.

Dalam menjalankan pengelolaan Perusahaan, Direksi bertindak secara independen dan profesional, serta objektif dalam setiap pengambilan keputusan. Direksi senantiasa berupaya memberikan kontribusi terbaik bagi kemajuan dan keberlanjutan Perusahaan, serta menghindari kepentingan pribadi maupun segala bentuk benturan kepentingan.

## Komposisi Direksi

Susunan Direksi hingga akhir tahun 2025 diuraikan sebagai berikut :

## Board of Directors

*The Board of Directors is responsible for the management of the Company and for the implementation of Good Corporate Governance (GCG) in accordance with the Company's purposes and objectives as stipulated in the Articles of Association. In carrying out its duties and responsibilities, each member of the Board of Directors shall act in alignment with the Company's direction and objectives and comply with the prevailing laws and regulations.*

*The Board of Directors performs its management functions by upholding the principles of prudence, acting in good faith, and maintaining the highest standards of professionalism. The Board of Directors ensures that the management of the Company's assets and the utilization of its resources are conducted optimally, responsibly, and in accordance with the principles of Good Corporate Governance.*

*Members of the Board of Directors are professionals appointed based on competence, integrity, and relevant experience. Each member of the Board of Directors is accountable for the execution of duties and authorities in accordance with the established division of responsibilities.*

*In managing the Company, the Board of Directors acts independently and professionally, and exercises objectivity in all decision-making processes. The Board of Directors continuously endeavors to contribute to the Company's growth and sustainability, while avoiding personal interests and any form of conflict of interest.*

## Board of Director's Composition

*The composition of the Board of Directors until the end of 2025 is described as follows:*





### Komposisi Direktur Board of Director's Composition

| Nama / Name              | Jabatan / Position                  |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Momog Irnawan            | Direktur Utama<br>Managing Director |
| Leo Agung Vito Wicaksana | Direktur<br>Director                |

### Piagam Direksi

Direksi merupakan organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan, serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi berpedoman pada Piagam Direksi yang ditetapkan sebagai pedoman kerja guna memastikan pelaksanaan fungsi pengelolaan Perseroan dilakukan secara profesional, transparan, dan akuntabel, serta selaras dengan prinsip-prinsip Good Corporate Governance (GCG).

Piagam Direksi merupakan pedoman kerja yang mengatur tata laksana pelaksanaan tugas, tanggung jawab, dan wewenang Direksi secara terstruktur, sistematis, dan konsisten. Piagam Direksi menjadi acuan bagi setiap anggota Direksi dalam melaksanakan fungsi pengelolaan Perseroan guna mencapai visi dan misi Perseroan serta mendukung pencapaian kinerja yang berkelanjutan.

### Board of Director's Chapter

*The Board of Directors is a corporate organ authorized and fully responsible for the management of the Company in the best interests of the Company, in accordance with the Company's purposes and objectives, and for representing the Company both in and out of court, as stipulated in the Articles of Association and the prevailing laws and regulations.*

*In carrying out its duties and responsibilities, the Board of Directors refers to the Board of Directors Charter as a working guideline to ensure that the management of the Company is conducted in a professional, transparent, and accountable manner, and in line with the principles of Good Corporate Governance (GCG).*

*The Board of Directors Charter serves as a working guideline governing the implementation of the duties, responsibilities, and authorities of the Board of Directors in a structured, systematic, and consistent manner. The Charter acts as a reference for each member of the Board of Directors in carrying out the management function of the Company to achieve the Company's vision and mission and to support sustainable performance.*



Piagam Direksi disusun, ditetapkan, dan diberlakukan dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:

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 5.2018 mengenai Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat.
6. Anggaran Dasar Perseroan.
7. Surat Keputusan Dewan Komisaris Nomor 0001/IV/KOM/CORP/19 tanggal 26 April 2019 tentang Pembatasan Tugas dan Wewenang Direksi.

Piagam Direksi sekurang-kurangnya mengatur hal-hal sebagai berikut:

1. Keanggotaan Direksi, termasuk persyaratan, komposisi, serta tata cara pengangkatan dan pemberhentian Direksi.
2. Tugas, tanggung jawab, dan wewenang Direksi dalam melaksanakan fungsi pengelolaan Perseroan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar Perseroan.
3. Tata cara penyelenggaraan Rapat Direksi, termasuk mekanisme pengambilan keputusan dan pendokumentasian rapat Direksi.
4. Penerapan prinsip transparansi dan kerahasiaan informasi, pedoman perilaku, serta kepatuhan terhadap kode etik Direksi.
5. Program orientasi dan pengembangan kompetensi Direksi guna mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Direksi.
6. Masa berlaku Piagam Direksi, serta mekanisme kepatuhan, evaluasi, dan peninjauan kembali Piagam Direksi.

Seluruh anggota Direksi wajib mematuhi dan melaksanakan Piagam Direksi secara konsisten. Pelaksanaan Piagam Direksi dievaluasi secara berkala oleh Perseroan guna memastikan kesesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar Perseroan, serta penerapan praktik tata kelola perusahaan yang baik.

*The Board of Directors Charter is formulated, enacted, and implemented in reference to the prevailing laws and regulations, including but not limited to:*

1. *Law No. 40 of 2007 on Limited Liability Companies.*
2. *Law No. 8 of 1995 on Capital Markets.*
3. *Law No. 5 of 1999 on the Prohibition of Monopolistic Practices and Unfair Business Competition.*
4. *Financial Services Authority Regulation No. 33/POJK.04/2014 on the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.*
5. *Decree of the Board of Directors of the Indonesia Stock Exchange No. Kep-00183/BEI/12-2018 dated 26 December 5.2018 regarding the Amendment to Regulation No. I-A on the Listing of Shares and Equity Securities Other Than Shares Issued by Listed Companies.*
6. *The Company's Articles of Association.*
7. *Decree of the Board of Commissioners No. 0001/IV/KOM/CORP/19 dated 26 April 2019 concerning the Limitation of Duties and Authorities of the Board of Directors.*

*The Board of Directors Charter shall at least govern the following matters:*

1. *Membership of the Board of Directors, including requirements, composition, and procedures for appointment and dismissal.*
2. *Duties, responsibilities, and authorities of the Board of Directors in carrying out the management function of the Company in accordance with prevailing laws and regulations and the Articles of Association.*
3. *Procedures for convening Board of Directors' Meetings, including decision-making mechanisms and meeting documentation.*
4. *Implementation of transparency principles and confidentiality of information, codes of conduct, and compliance with the Board of Directors' code of ethics.*
5. *Orientation and competency development programs for the Board of Directors.*
6. *Validity period of the Board of Directors Charter and mechanisms for compliance, evaluation, and review.*

*All members of the Board of Directors are required to comply with and consistently implement the Board of Directors Charter. The implementation of the Charter is periodically evaluated to ensure its alignment with prevailing laws and regulations, the Company's Articles of Association, and the application of good corporate governance practices.*



## Tugas & Tanggung Jawab Direksi

Sesuai Anggaran Dasar Perseroan, terdapat lima (5) tanggung jawab spesifik Direksi:

1. Menjalankan tugas dan tanggung jawab manajemen dalam mencapai tujuan Perusahaan sesuai kepentingan Perusahaan.
2. Menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundangan dan Anggaran Dasar Perseroan.
3. Mewakili Perusahaan dalam seluruh aspek hukum yang terkait dengan usaha Perusahaan, sesuai ketentuan yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.
4. Mengadakan Rapat Direksi, kapanpun diperlukan.
5. Menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana diharuskan menurut UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

## Duties and Responsibilities Board of Directors

Pursuant to the Company's Articles of Association, the Board should assume the following five (5) specific responsibilities:

1. Perform management responsibilities to achieve Company's objectives and in the interests of the Company
2. Compliance with regulation and the Articles of Association of the Company.
3. Represent the Company in all legal matters pertaining to the Company's business, and within the regulations as setout in the Articles of Association.
4. To hold Board of Directors meetings, whenever required.
5. To convene General Meetings of Shareholders, as required under the Companies Act No.40 Year 2007.

## Frekuensi Rapat & Tingkat Kehadiran Direksi

Sesuai dengan kebijakan perusahaan terkait tata kelola, Direksi Perusahaan menyelenggarakan rapat Direksi secara rutin sekali setiap bulan dan rapat gabungan dengan Dewan Komisaris sekali setiap empat bulan.

Sepanjang tahun 2025, Direksi telah melaksanakan 12 kali Rapat Direksi untuk membahas evaluasi jalannya operasional perusahaan, strategi investasi, aksi korporasi, pengelolaan organisasi, kebijakan dan peraturan internal, manajemen SDM, anggaran, laporan keuangan, perpajakan, serta aspek penting lainnya yang berkaitan dengan pengelolaan perusahaan.

Selain itu, Direksi juga telah mengikuti 3 kali Rapat Gabungan dengan Dewan Komisaris, sesuai dengan ketentuan frekuensi rapat gabungan, untuk memastikan koordinasi dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Direksi serta keselarasan dengan kebijakan strategis perusahaan.

Pelaksanaan rapat ini menunjukkan komitmen Direksi dan Dewan Komisaris dalam menerapkan prinsip transparansi, akuntabilitas, dan pengawasan sebagaimana diatur dalam POJK/SEOJK mengenai Tata Kelola Perusahaan Terbuka.

## Frequency of Meetings and Attendance Board of Director's

In line with the company's corporate governance policy, the Board of Directors holds regular monthly meetings and joint meetings with the Board of Commissioners once every four months.

Throughout 2025, the Board of Directors held 12 Board meetings to evaluate company operations, investment strategies, corporate actions, organizational management, internal policies and regulations, human resources management, budgeting, financial reporting, taxation, and other critical aspects of corporate management.

Additionally, the Board of Directors attended 3 joint meetings with the Board of Commissioners, in accordance with the prescribed frequency, to ensure proper coordination and supervision over the execution of the Board's duties and alignment with the company's strategic policies.

These meetings reflect the commitment of the Board of Directors and the Board of Commissioners to uphold the principles of transparency, accountability, and supervision, as mandated under the OJK regulations concerning Good Corporate Governance for Public Company

**Tabel Absensi Direksi dalam Pertemuan Direksi**  
*Table of Attendance of Board of Directors meeting*

| <b>Nama<br/>Name</b>                | <b>Jabatan<br/>Position</b>                 | <b>Frekuensi<br/>Frequency</b> | <b>Kehadiran<br/>Attendance</b> | <b>Ratio Kehadiran<br/>Attendance Ratio</b> |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Momog Irnawan</b>                | <b>Direktur Utama<br/>Managing Director</b> | <b>12</b>                      | <b>12</b>                       | <b>100%</b>                                 |
| <b>Leo Agung<br/>Vito Wicaksana</b> | <b>Direktur<br/>Director</b>                | <b>12</b>                      | <b>12</b>                       | <b>100%</b>                                 |

**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*

| <b>Nama<br/>Name</b>                | <b>Jabatan<br/>Position</b>                 | <b>Frekuensi<br/>Frequency</b> | <b>Kehadiran<br/>Attendance</b> | <b>Ratio Kehadiran<br/>Attendance Ratio</b> |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Momog Irnawan</b>                | <b>Direktur Utama<br/>Managing Director</b> | <b>3</b>                       | <b>3</b>                        | <b>100%</b>                                 |
| <b>Leo Agung<br/>Vito Wicaksana</b> | <b>Direktur<br/>Director</b>                | <b>3</b>                       | <b>3</b>                        | <b>100%</b>                                 |

## Independensi Direksi

Direksi menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dalam mengelola perseroan secara independen, profesional, dan beretika, dengan senantiasa mengedepankan itikad baik, integritas tinggi, serta prinsip kehati-hatian. Dalam setiap pengambilan keputusan, Direksi memastikan kepentingan perseroan menjadi prioritas utama, menjauhkan diri dari kepentingan pribadi atau benturan kepentingan lainnya, serta mematuhi standar tata kelola perusahaan yang baik. Komitmen ini mencerminkan upaya Direksi untuk membangun kepercayaan pemangku kepentingan dan memastikan keberlanjutan nilai jangka panjang perseroan..

## Board of Director's Independency

*The Board of Directors carries out its duties and responsibilities in managing the company independently, professionally, and ethically, consistently upholding good faith, high integrity, and the principle of prudence. In every decision-making process, the Board ensures that the company's interests are the top priority, avoids personal interests or any conflicts of interest, and complies with good corporate governance standards. This commitment reflects the Board's efforts to build stakeholder trust and ensure the long-term sustainability of the company's value.*



## 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.

## 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.

## Pengembangan Kompetensi Direksi

Pada Tahun 2025, Direksi belum mengikuti kegiatan pengembangan kompetensi atau program sejenis. Perseroan berkomitmen untuk terus mendorong Direksi dalam meningkatkan pengetahuan dan keterampilan melalui program pengembangan di masa mendatang, sejalan dengan praktik tata kelola perusahaan yang baik.

## Competency Development of the Board of Directors

In 2025, the Board of Directors did not participate in competency development activities or similar programs. The company remains committed to encouraging the Board to enhance their knowledge and skills through development programs in the future, in line with good corporate governance practices.

## 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.

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.

## 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.

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.

## Nominasi dan Remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris

Dewan Komisaris melakukan penilaian atas kinerja Direksi, Dewan Komisaris dan Komite untuk dilaporkan kepada pemegang saham melalui mekanisme RUPS. Indikator yang digunakan dalam menentukan remunerasi adalah sebagai berikut:

- Key Performance Indicator (KPI)
- Kinerja Perusahaan
- Pertimbangan strategi jangka panjang perusahaan

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.

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

*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. The indicators used in determining remuneration are as follows:*

- Key Performance Indicator (KPI)*
- Company performance*
- Consideration of the company's long-term strategy*

*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.*





## 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 independent 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.

## 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/POJK.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 2025 komposisi Komite Audit adalah sebagai berikut:

## 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.*

## 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, 2025 the composition of the Audit Committee is as follows:*

**Komposisi Komite Audit**  
**Audit Committee's Composition**

| <b>Nama / Name</b>           | <b>Jabatan / Position</b>                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Ibnu Dody Prayitno</b>    | <b>Ketua Komite Audit</b><br><b>Chairman of Audit Committee</b> |
| <b>Yanita Kurniadi</b>       | <b>Anggota Komite Audit</b><br><b>Audit Committee Member</b>    |
| <b>Alexander Eko Nugroho</b> | <b>Anggota Komite Audit</b><br><b>Audit Committee Member</b>    |

**Profil Komite Audit****IBNU DODY PRAYITNO**

Ketua Komite Audit

Ibnu Dody Prayitno, berusia 43 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 45 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<br>PT Almega Sejahtera                           |
| 2009 – 2016 | Accounting Manager<br>PT Industri Jamu dan Farmasi<br>Sido Muncul |
| 2017 – 2018 | Finance Controller<br>PT Sritama Boga Prima                       |
| 2018 – 2019 | Accounting & Tax Manager<br>PT JASKIN Semarang                    |
| 2019 – 2021 | Finance & Accounting Manager<br>PT Bhumi Empon Mustiko            |
| 2021 – 2022 | Asisten Pribadi special handle<br>Finance, Accounting & Tax       |

**Audit Committee's Profile****IBNU DODY PRAYITNO**

Chairman Audit Committee

Ibnu Dody Prayitno, 43 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**

Member of Audit Committee

Yanita Kurniadi, 45 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<br>PT Almega Sejahtera                           |
| 2009 – 2016 | Accounting Manager<br>PT Industri Jamu dan Farmasi<br>Sido Muncul |
| 2017 – 2018 | Finance Controller<br>PT Sritama Boga Prima                       |
| 2018 – 2019 | Accounting & Tax Manager<br>PT JASKIN Semarang                    |
| 2019 – 2021 | Finance & Accounting Manager<br>PT Bhumi Empon Mustiko            |
| 2021 – 2022 | Personal assistant special handle<br>Finance, Accounting & Tax    |



**ALEXANDER EKO NUGROHO S**

Anggota Komite Audit

Alexander Eko Nugroho, berusia 52 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<br>Optik Melawai Group<br>Divisi RapiCo Jakarta        |
| 1997 – 1998     | Marketing<br>Penerbit Tiga Serangkai                                 |
| 1998 – 2001     | Marketing & Administrasi<br>Kospin Sekartama Weleri                  |
| 2001 – 2022     | Kepala Bagian Sarana Logistik<br>PT BPR Gunung Rizki<br>Pusaka Utama |
| 2022 – sekarang | Wiraswasta                                                           |

**ALEXANDER EKO NUGROHO S**

Member of Audit Committee

Alexander Eko Nugroho, 52 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<br>Optical Melawai Group<br>RapiCo Jakarta Division   |
| 1997 – 1998    | Marketing<br>Tiga Serangkai Publishers                              |
| 1998 – 2001    | Marketing & Administration<br>Kospin Sekartama Weleri               |
| 2001 – 2022    | Head of Logistics Facilities<br>PT BPR Gunung Rizki<br>Pusaka Utama |
| 2022 – present | Entrepreneur                                                        |

**Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran**

Penyelenggaraan rapat Komite Audit minimal 1 kali dalam 3 bulan. Sepanjang tahun 2025, 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 2025, the Audit Committee has held 4 meetings with the following attendance rates:

**Tabel Absensi Komite Audit**  
**Table of Attendance of Audit Committee**

| <b>Nama<br/>Name</b>  | <b>Jabatan<br/>Position</b>                       | <b>Frekuensi<br/>Frequency</b> | <b>Kehadiran<br/>Attendance</b> | <b>Ratio Kehadiran<br/>Attendance Ratio</b> |
|-----------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| Ibnu Dody Prayitno    | Ketua Komite Audit<br>Chairman of Audit Committee | 4                              | 4                               | 100%                                        |
| Yanita Kurniadi       | Anggota Komite Audit<br>Audit Committee member    | 4                              | 4                               | 100%                                        |
| Alexander Eko Nugroho | Anggota Komite Audit<br>Audit Committee member    | 4                              | 4                               | 100%                                        |

## Pengembangan Kompetensi Komite Audit

Pada Tahun 2025, Direksi belum mengikuti kegiatan pengembangan kompetensi atau program sejenis. Perseroan berkomitmen untuk terus mendorong Direksi dalam meningkatkan pengetahuan dan keterampilan melalui program pengembangan di masa mendatang, sejalan dengan praktik tata kelola perusahaan yang baik.

## 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 senantiasa menjunjung tinggi prinsip Good Corporate Governance (GCG) dengan mengedepankan objektivitas, profesionalisme, dan independensi dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.

Dalam menjalankan fungsinya, Komite Audit bebas dari tekanan dan intervensi dari pihak manapun serta senantiasa menghindari segala bentuk benturan kepentingan yang dapat mempengaruhi independensi dan kualitas pengambilan keputusan.

Seluruh anggota Komite Audit tidak memiliki hubungan kepengurusan, kepemilikan saham, dan/atau hubungan keluarga dengan anggota Dewan Komisaris, Direksi, maupun pemegang saham pengendali Perseroan, yang dapat mempengaruhi kemampuannya untuk bertindak secara independen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Audit Committee's Competency Development

*In 2025, the Board of Directors did not participate in competency development activities or similar programs. The company remains committed to encouraging the Board to enhance their knowledge and skills through development programs in the future, in line with good corporate governance practices.*

## 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's Charter

*The Audit Committee consistently upholds the principles of Good Corporate Governance (GCG) by prioritizing objectivity, professionalism, and independence in the performance of its duties and responsibilities.*

*In carrying out its functions, the Audit Committee is free from pressure and intervention from any party and always avoids any form of conflict of interest that could affect its independence and the quality of its decision-making.*

*All members of the Audit Committee have no management, share ownership, and/or family relationships with members of the Board of Commissioners, Board of Directors or controlling shareholders of the Company, which could affect their ability to act independently in accordance with applicable laws and regulations.*



## Pelaksanaan Kegiatan Komite Audit

Dalam rangka membantu Dewan Komisaris dalam melaksanakan fungsi pengawasan serta memastikan kepatuhan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, Komite Audit telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan memberikan pendapat profesional yang independen atas implementasi serta efektivitas penerapan tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance).

Selain itu, Komite Audit telah melakukan evaluasi dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait penunjukan Akuntan Publik (AP) dan Kantor Akuntan Publik (KAP) dengan mempertimbangkan berbagai aspek, antara lain independensi AP/KAP dan pihak internal KAP, ruang lingkup audit, besaran imbal jasa audit, keahlian dan pengalaman AP/KAP beserta tim audit, metodologi, teknik, serta sarana audit yang digunakan, serta potensi risiko atas penggunaan jasa AP/KAP yang sama secara berturut-turut dalam jangka waktu yang panjang.

## Implementation of Audit Committee Activities

*In order to assist the Board of Commissioners in carrying out its supervisory function and to ensure the Company's compliance with prevailing laws and regulations, the Audit Committee has performed its duties and responsibilities by providing independent professional opinions on the implementation and effectiveness of Good Corporate Governance practices.*

*In addition, the Audit Committee has conducted evaluations and provided recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of Public Accountants (PA) and Public Accounting Firms (PAF), taking into consideration several aspects, including the independence of the PA/PAF and internal parties of the PAF, audit scope, audit fees, expertise and experience of the PA/PAF and the audit team, audit methodologies, techniques and tools applied, as well as potential risks arising from the consecutive use of the same PA/PAF over an extended period of time.*



## Komite Nominasi Remunerasi

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.

### 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 004/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/X/2025 tanggal 20 Oktober 2025 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota Komite Nominasi Remunerasi, per 31 Desember 2025 komposisi Komite Nominasi dan Remunerasi adalah sebagai berikut:

## *The Nomination and Remuneration Committee*

*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.*

### *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. 004/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/X/2025 date Oktober 20, 2025 regarding the Dismissal and Appointment of Nomination and Remuneration Committee Members, as of December 31, 2025 the composition of the Nomination and Remuneration Committee is as follows:*

| <b>Komposisi Komite Nominasi dan Remunerasi</b><br><i>Nomination and Remuneration Committee's Composition</i> |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nama / Name</b>                                                                                            | <b>Jabatan / Position</b>                                                                                 |
| <b>Ibnu Dody Prayitno</b>                                                                                     | <b>Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi</b><br><i>Chairman of Nomination &amp; Remuneration Committee</i> |
| <b>Arief Sugiyo</b>                                                                                           | <b>Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi</b><br><i>Member of Nomination &amp; Remuneration Committee</i> |
| <b>Dian Mayasari</b>                                                                                          | <b>Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi</b><br><i>Member of Nomination &amp; Remuneration Committee</i> |



## Profil Komite Nominasi dan Remunerasi

### IBNU DODY PRAYITNO

Ketua Komite Audit

Ibnu Dody Prayitno, berusia 43 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.

### 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 :

|                 |                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2010 – 2014     | Human Resources Supervisor<br>PT. Asaya Jaya Bersama<br>Sejahtera        |
| 2014 – 2024     | Human Resources Manager<br>Gumaya Tower Hotel Semarang<br>Corporate HCGA |
| 2024 – Saat ini | PT. Kota Satu Properti Tbk                                               |

## Profil of The Nomination and Remuneration Committee

### IBNU DODY PRAYITNO

Chairman Audit Committee

Ibnu Dody Prayitno, 43 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.

### ARIEF SUGIYO

Member of Nomination and Remuneration Committee

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:

|                |                                                                          |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2010 – 2014    | Human Resources Supervisor<br>PT. Asaya Jaya Bersama<br>Sejahtera        |
| 2014 – 2024    | Human Resources Manager<br>Gumaya Tower Hotel Semarang<br>Corporate HCGA |
| 2024 – Present | 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.

### Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Komite Nominasi dan Remunerasi

Sepanjang Tahun Buku 2025, Komite Nominasi dan Remunerasi telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi. Dalam menjalankan fungsinya, seluruh anggota Komite senantiasa menjunjung tinggi prinsip Good Corporate Governance (GCG) dengan mengedepankan sikap objektif, profesional, dan independen. Pelaksanaan tugas Komite Nominasi dan Remunerasi mencakup fungsi nominasi dan fungsi remunerasi, sebagai berikut:

#### Fungsi Nominasi

Dalam menjalankan fungsi nominasi, Komite Nominasi dan Remunerasi berperan dalam:

- memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
- menyusun dan merekomendasikan kebijakan serta kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
- merekomendasikan kebijakan evaluasi kinerja anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
- membantu Dewan Komisaris dalam melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
- memberikan rekomendasi mengenai program pengembangan kompetensi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris; serta
- mengusulkan calon anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris yang memenuhi persyaratan kepada Dewan Komisaris untuk selanjutnya disampaikan kepada Rapat Umum Pemegang Saham (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.*

### *Composition of The Nomination and Remuneration Committee*

*Throughout the 2025 Financial Year, the Nomination and Remuneration Committee has carried out its duties and responsibilities in accordance with applicable laws and regulations and the Nomination and Remuneration Committee Charter. In performing its functions, all members of the Committee have consistently upheld the principles of Good Corporate Governance (GCG) by prioritizing objectivity, professionalism, and independence. The duties of the Nomination and Remuneration Committee include the following nomination and remuneration functions:*

#### Nomination Function

*In carrying out its nomination function, the Nomination and Remuneration Committee plays a role in:*

- *providing recommendations to the Board of Commissioners regarding the composition of the Board of Directors and/or Board of Commissioners;*
- *formulating and recommending policies and criteria required in the nomination process for members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners;*
- *recommending performance evaluation policies for members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners;*
- *Assisting the Board of Commissioners in assessing the performance of members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners;*
- *Providing recommendations regarding competency development programs for members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners; and*
- *Proposing candidates for membership of the Board of Directors and/or Board of Commissioners who meet the requirements to the Board of Commissioners for subsequent submission to the General Meeting of Shareholders (GMS).*



**Fungsi Remunerasi**

Dalam menjalankan fungsi remunerasi, Komite Nominasi dan Remunerasi bertugas untuk:

- memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait struktur, kebijakan, dan besaran remunerasi bagi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris; serta
- membantu Dewan Komisaris dalam melakukan penilaian kinerja dengan memperhatikan kesesuaian antara kinerja dan remunerasi yang diterima oleh masing-masing anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris.

**Remuneration Function**

*In carrying out its remuneration function, the Nomination and Remuneration Committee is tasked with:*

- *providing recommendations to the Board of Commissioners regarding the structure, policy, and amount of remuneration for members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners; and*
- *assisting the Board of Commissioners in assessing performance by considering the alignment between performance and remuneration received by each member of the Board of Directors and/or Board of Commissioners.*

**Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran**

Sesuai dengan Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi serta kebijakan yang berlaku, Komite Nominasi dan Remunerasi melaksanakan rapat secara berkala dengan frekuensi paling sedikit satu kali dalam empat bulan. Sepanjang tahun 2025, Komite Nominasi dan Remunerasi telah menyelenggarakan rapat sebanyak tiga kali dan telah memenuhi ketentuan frekuensi rapat sebagaimana ditetapkan.

**Frequency of Meetings and Attendance**

*In accordance with the Charter of the Nomination and Remuneration Committee and applicable policies, the Nomination and Remuneration Committee holds regular meetings at least once every four months. Throughout 2025, the Nomination and Remuneration Committee has held three meetings and has fulfilled the stipulated meeting frequency requirements.*

**Tabel Absensi Komite Nominasi dan Remunerasi**  
**Table of Attendance of Nomination and Remuneration Committee**

| <b>Nama<br/>Name</b>      | <b>Jabatan<br/>Position</b>                                                                               | <b>Frekuensi<br/>Frequency</b> | <b>Kehadiran<br/>Attendance</b> | <b>Ratio Kehadiran<br/>Attendance Ratio</b> |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Ibnu Dody Prayitno</b> | <b>Ketua Komite<br/>Nominasi dan Remunerasi<br/>Chairman of Nomination and<br/>Remuneration Committee</b> | <b>4</b>                       | <b>4</b>                        | <b>100%</b>                                 |
| <b>Arief Sugiyo</b>       | <b>Anggota Komite<br/>Nominasi dan Remunerasi<br/>Nomination and Remuneration<br/>Committee member</b>    | <b>4</b>                       | <b>4</b>                        | <b>100%</b>                                 |
| <b>Dian Mayasari</b>      | <b>Anggota Komite<br/>Nominasi dan Remunerasi<br/>Nomination and Remuneration<br/>Committee member</b>    | <b>4</b>                       | <b>4</b>                        | <b>100%</b>                                 |

## Pelaksanaan Kegiatan Komite Nominasi Remunerasi

Pada tahun 2025, Komite Audit telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan Piagam Komite Audit serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk ketentuan Otoritas Jasa Keuangan. Adapun pelaksanaan tugas Komite Audit selama tahun 2025 adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan penelaahan atas dampak dan implikasi penerapan peraturan perundang-undangan dan ketentuan baru yang berlaku terhadap kegiatan usaha Perseroan.
- b. Memberikan masukan dan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait strategi dan kebijakan yang diambil oleh Direksi dalam pengelolaan Perseroan.
- c. Melakukan penelaahan atas kebijakan dan Standard Operating Procedures (SOP) Perseroan untuk memastikan kesesuaian dengan kegiatan operasional Perseroan serta prinsip tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance).
- d. Melakukan penelaahan dan evaluasi atas pedoman pelaksanaan audit internal serta efektivitas pelaksanaan fungsi audit internal Perseroan.
- e. Melakukan penelaahan atas tingkat kepatuhan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal dan ketentuan terkait lainnya.
- f. Menelaah dan memberikan tanggapan atas laporan keuangan Perseroan serta hasil audit atas laporan keuangan yang disusun oleh auditor eksternal.
- g. Menelaah rencana audit atas laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2025 yang akan dilakukan oleh auditor eksternal, termasuk antara lain ruang lingkup audit, tujuan audit, pendekatan audit, area signifikan, serta jadwal pelaksanaan audit.
- h. Melakukan evaluasi terhadap kinerja, kompetensi, independensi, dan objektivitas auditor eksternal serta memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris sebagai dasar pengusulan penunjukan auditor eksternal kepada Rapat Umum Pemegang Saham.
- i. Melakukan evaluasi atas kesesuaian pelaksanaan audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik (AP) dan/atau Kantor Akuntan Publik (KAP) dengan standar audit yang berlaku.

## Implementation of Remuneration Nomination Committee Activities

*In 2025, the Audit Committee has carried out its duties and responsibilities in accordance with the Audit Committee Charter and applicable laws and regulations, including the provisions of the Financial Services Authority. The implementation of the Audit Committee's duties during 2025 is as follows:*

- a. Reviewing the impact and implications of the implementation of applicable laws and regulations and new provisions on the Company's business activities.*
- b. Providing input and recommendations to the Board of Commissioners regarding the strategies and policies adopted by the Board of Directors in managing the Company.*
- c. Reviewing the Company's policies and Standard Operating Procedures (SOP) to ensure their compliance with the Company's operational activities and the principles of good corporate governance.*
- d. Reviewing and evaluating internal audit implementation guidelines and the effectiveness of the Company's internal audit function.*
- e. Reviewing the Company's level of compliance with applicable capital market laws and regulations and other related provisions.*
- f. Reviewing and responding to the Company's financial statements and the results of audits of financial statements prepared by external auditors.*
- g. Reviewing the audit plan for the Company's financial statements for the fiscal year ending December 31, 2025, to be conducted by external auditors, including, among others, the scope of the audit, the objectives of the audit, the approach conducted by external auditors, including, among others, the scope of the audit, audit objectives, audit approach, significant areas, and audit schedule.*
- h. Evaluate the performance, competence, independence, and objectivity of external auditors and provide recommendations to the Board of Commissioners as a basis for proposing the appointment of external auditors to the General Meeting of Shareholders.*
- i. Evaluating the compliance of audits conducted by Public Accountants (AP) and/or Public Accounting Firms (KAP) with applicable audit standards.*



- j. Menyampaikan kepada Direksi hasil pembahasan dan rekomendasi Komite Audit terkait pelaksanaan audit dan hasil audit oleh auditor eksternal.
- k. Melakukan penelaahan atas hal-hal lain yang memerlukan perhatian, persetujuan, dan/atau rekomendasi Dewan Komisaris sesuai dengan kewenangan Komite Audit.

- j. Submitting to the Board of Directors the results of the Audit Committee's discussions and recommendations regarding the implementation of audits and audit results by external auditors.
- k. Reviewing other matters that require the attention, approval, and/or recommendation of the Board of Commissioners in accordance with the authority of the Audit Committee.

## Pengembangan Kompetensi Komite Nominasi dan Remunerasi

Selama tahun 2025, tidak terdapat partisipasi anggota Komite Nominasi dan Remunerasi dalam program pengembangan kompetensi.

## Nomination and Remuneration Committee's Competency Development

The Nomination and Remuneration Committee performs its functions and roles based on the Nomination and Remuneration Committee Work Guidelines established by the Company. These guidelines contain provisions regarding:

## Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi

Komite Nominasi dan Remunerasi menjalankan fungsi dan perannya berdasarkan Pedoman Kerja Komite Nominasi dan Remunerasi yang ditetapkan oleh Perseroan. Pedoman ini memuat ketentuan mengenai:

1. **Komposisi dan Persyaratan Anggota.** Menjelaskan struktur keanggotaan Komite serta kriteria dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh anggota.
2. **Tata Cara Pengangkatan, Penggantian Anggota, dan Masa Jabatan.** Mengatur prosedur pengangkatan, mekanisme penggantian anggota, serta ketentuan masa jabatan.
3. **Tugas dan Tanggung Jawab Komite.** Menjabarkan ruang lingkup tugas dan tanggung jawab Komite dalam proses nominasi, evaluasi, dan remunerasi.
4. **Tata Cara dan Prosedur Kerja Komite.** Menetapkan mekanisme kerja Komite dalam melaksanakan fungsi, termasuk proses kajian dan rekomendasi.
5. **Penyelenggaraan Rapat Komite.** Mengatur frekuensi, pemanggilan, kuorum, dan tata cara rapat Komite.
6. **Sistem Pelaporan Kegiatan Komite.** Menjelaskan mekanisme pelaporan hasil kerja dan rekomendasi Komite kepada Dewan Komisaris.

## Nomination and Remuneration Committee's Charter

The Nomination and Remuneration Committee performs its functions and roles based on the Nomination and Remuneration Committee Work Guidelines established by the Company. These guidelines contain provisions regarding:

1. **Composition and Requirements of Members** Explains the membership structure of the Committee as well as the criteria and requirements that must be met by members.
2. **Procedures for Appointment, Replacement of Members, and Term of Office.** Regulates the appointment procedures, member replacement mechanisms, and term of office provisions.
3. **Duties and Responsibilities of the Committee.** Describes the scope of duties and responsibilities of the Committee in the nomination, evaluation, and remuneration processes.
4. **Working Procedures and Mechanisms of the Committee.** Establishes the working mechanisms of the Committee in performing its functions, including the review and recommendation processes.
5. **Conducting Committee Meetings.** Regulating the frequency, convening, quorum, and procedures for Committee meetings.
6. **Committee Activity Reporting System.** Explaining the mechanism for reporting the Committee's work results and recommendations to the Board of Commissioners.

## Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, Sekretaris Perusahaan diangkat oleh Perseroan dan berfungsi sebagai penghubung antara Perseroan dengan para pemangku kepentingan eksternal. Dalam pelaksanaan peran tersebut, Sekretaris Perusahaan berperan penting dalam menjaga citra dan reputasi Perseroan di mata publik serta memastikan pemenuhan kewajiban Perseroan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab kepada Direksi. Sekretaris Perusahaan juga memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa Perseroan senantiasa menerapkan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (Good Corporate Governance/GCG) serta mematuhi seluruh peraturan, ketentuan, dan tata tertib yang berlaku.

Sekretaris Perusahaan memiliki misi untuk menetapkan, mengembangkan, mengarahkan, serta menyusun strategi dalam pelaksanaan fungsi Investor Relations, Komunikasi Korporasi, penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik, serta pengelolaan administrasi kesekretariatan Perseroan, guna mendukung pencapaian visi dan misi Perseroan dengan tetap menjunjung tinggi standar etika serta nilai-nilai Perseroan.

## Profil Sekretaris Perusahaan

Mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan dan Peraturan PT Bursa Efek Indonesia Nomor I-E tentang Kewajiban Penyampaian Informasi, sebagaimana terakhir diubah dengan Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia Nomor Kep-00066/BEI/09-2022, khususnya Bagian III.2.5.2 mengenai Penunjukan atau Penggantian Sekretaris Perusahaan, dengan ini Perseroan menyampaikan keterbukaan informasi atas penggantian Sekretaris Perusahaan.

Perseroan telah melakukan penggantian Sekretaris Perusahaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor 002/S.DIR/MI/I/2025 tanggal 13 Januari 2025, dengan profil sebagai berikut:

## Corporate Secretary

*Based on Financial Services Authority Regulation Number 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 between the Company and external stakeholders. In carrying out this role, the Corporate Secretary plays an important role in maintaining the Company's image and reputation in the public eye and ensuring that the Company fulfills its obligations in accordance with applicable laws and regulations.*

*In carrying out their duties and responsibilities, the Corporate Secretary is accountable to the Board of Directors. The Corporate Secretary also has the obligation to ensure that the Company consistently applies the principles of Good Corporate Governance (GCG) and complies with all applicable regulations, provisions, and rules.*

*The Corporate Secretary has a mission to establish, develop, direct, and formulate strategies in the implementation of Investor Relations, Corporate Communications, the application of Good Corporate Governance, and the management of the Company's secretarial administration, in order to support the achievement of the Company's vision and mission while upholding the Company's ethical standards and values.*

## Corporate Secretary Profile

*With reference to Financial Services Authority Regulation Number 35/POJK.04/2014 concerning Corporate Secretaries and PT Bursa Efek Indonesia Regulation Number I-E concerning Information Disclosure Obligations, as last amended.*

*Amended by the Board of Directors' Decree of the Indonesia Stock Exchange Number Kep-00066/BEI/09-2022, specifically Section III.2.5.2 concerning the Appointment or Replacement of the Corporate Secretary, the Company hereby discloses information regarding the replacement of the Corporate Secretary.*

*The Company has replaced the Corporate Secretary based on Board of Directors Decree Number 002/S.DIR/MI/I/2025 dated January 13, 2025, with the following profile:*



**Satriyo Adi Anindito**

Merupakan Warga Negara Indonesia, 30 tahun, domisili di Semarang, latar belakang pendidikan Sarjana Strata 1 (S1) – Hukum dari Fakultas Hukum, Jurusan Hukum Perdata Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Memiliki pengalaman kerja sebagai berikut :

|               |                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------|
| 2019 – 2021   | Legal Supervisor<br>PT Sritanaya Megatama<br>(SRLand)    |
| 2021 – 2023   | Legal Compliance<br>Kospin Graha Mandiri                 |
| 2023–Sekarang | Corporate Secretary & Legal<br>PT Kota Satu Properti Tbk |

**Satriyo Adi Anindito**

*An Indonesian citizen, 30 years old, residing in Semarang, with a Bachelor's degree (S1) in Law from the Faculty of Law, Department of Civil Law, Sultan Agung Islamic University, Semarang.*

|               |                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------|
| 2019 – 2021   | Legal Supervisor<br>PT Sritanaya Megatama<br>(SRLand)    |
| 2021 – 2023   | Legal Compliance<br>Kospin Graha Mandiri                 |
| 2023–Sekarang | Corporate Secretary & Legal<br>PT Kota Satu Properti Tbk |

**Tugas dan tanggung Jawab  
Sekretaris Perusahaan**

Pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, serta peraturan pasar modal lainnya yang relevan dan ketentuan internal Perseroan.

Sesuai dengan ketentuan POJK No. 35/POJK.04/2014, Sekretaris Perusahaan memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

1. Mengikuti perkembangan pasar modal, khususnya peraturan perundang- undangan yang berlaku di bidang pasar modal.
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris dalam rangka memastikan kepatuhan Perseroan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

**Duties and Responsibilities of the  
Corporate Secretary**

*The duties and responsibilities of the Corporate Secretary refer to the provisions of applicable laws and regulations, including Financial Services Authority Regulation No. 35/POJK.04/2014 concerning Corporate Secretaries of Issuers or Public Companies, as well as other relevant capital market regulations and internal provisions of the Company.*

*In accordance with the provisions of POJK No. 35/POJK.04/2014, the Corporate Secretary has the following duties and responsibilities:*

1. *To monitor developments in the capital market, particularly applicable laws and regulations in the capital market sector.*
2. *Providing input to the Board of Directors and Board of Commissioners in order to ensure the Company's compliance with laws and regulations in the capital market.*



- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance), meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pelaksanaan keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk penyediaan informasi yang memadai dan terkini melalui situs web Perseroan;</li> <li>▪ Penyampaian laporan dan/atau informasi kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara tepat waktu dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;</li> <li>▪ Penyelenggaraan dan pendokumentasian Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS);</li> <li>▪ Penyelenggaraan dan pendokumentasian rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris;</li> <li>▪ Pelaksanaan program orientasi dan pengenalan Perseroan bagi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan</li> <li>▪ Pelaksanaan proses penyusunan dan penyampaian Laporan Tahunan Perseroan.</li> </ul> <p>4. Bertindak sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham, Otoritas Jasa Keuangan, serta pemangku kepentingan lainnya.</p> <p>5. Mewakili Perseroan dalam setiap komunikasi dan korespondensi dengan Otoritas Jasa Keuangan dan/atau otoritas pasar modal lainnya, sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Perseroan.</p> | <p>3. <i>Assisting the Board of Directors and Board of Commissioners in implementing good corporate governance, which includes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Disclosing information to the public, including providing adequate and up-to-date information through the Company's website;</i></li> <li>▪ <i>Submitting reports and/or information to the Financial Services Authority (OJK) in a timely manner and in accordance with laws and regulations;</i></li> <li>▪ <i>Organizing and documenting General Meetings of Shareholders (GMS);</i></li> <li>▪ <i>Organizing and documenting meetings of the Board of Directors and/or Board of Commissioners;</i></li> <li>▪ <i>Implementing orientation and introduction programs for members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners; and</i></li> <li>▪ <i>Implementing the process of preparing and submitting the Company's Annual Report.</i></li> </ul> <p>4. <i>Act as a liaison between the Company and its shareholders, the Financial Services Authority, and other stakeholders.</i></p> <p>5. <i>Represent the Company in all communications and correspondence with the Financial Services Authority and/or other capital market authorities, in accordance with the authority granted by the Company.</i></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Pengembangan Kompetensi Sekretaris Perusahaan

Dalam rangka meningkatkan kompetensi dan pemahaman untuk membantu pelaksanaan tugas serta memperluas wawasan sesuai dengan perkembangan bisnis terkini, selama tahun 2025 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 2025 the Corporate Secretary participated in several competency development programs as follows:*





| Topik<br>Theme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Penyelenggara<br>Organizer | Tanggal<br>Date   | Tempat<br>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<br><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<br><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<br><i>Standardization of Corporate Secretary Profession and Corporate Secretary Code of Ethics</i>                                                                                                                                                                                                                                                  | ICSA                       | 11 Juni 2024      | Webinar         |
| Pendalaman Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat<br><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<br><i>Deepening POJK Number 42/POJK.04/2020 concerning Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions &amp; 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<br><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<br><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<br><i>Organization of Electronic General Meeting of Shareholders (E-RUPS) through eASY.KSEI</i>                                                                                                                                                                                                                                             | ICSA                       | 29 Oktober 2024   | Webinar         |

| Topik<br>Theme                                                                                                                                                                                                                                            | Penyelenggara<br>Organizer | Tanggal<br>Date  | Tempat<br>Venue |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------|
| Mengenal Sistem CORES.KSEI dan e-BAE Next Generation: Inovasi Terbaru untuk Transformasi Digital di Perusahaan<br><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         |
| <i>Climate Change: Drivers, Pathways, Risks, and Opportunities</i>                                                                                                                                                                                        | ICSA                       | 28 November 2024 | Webinar         |
| Pendalaman POJK No.15/POJK.04/2022 tentang Pemecahan Saham dan Penggabungan Saham oleh Perusahaan Terbuka<br><i>Deepening POJK No.15/POJK.04/2022 concerning Stock Split and Merger by Public Companies</i>                                               | ICSA – OJK                 | 29 November 2024 | Webinar         |

Sepanjang tahun 2025, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik serta peraturan pelaksanaannya, yang meliputi antara lain:

- Mengikuti perkembangan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal serta memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris terkait kepatuhan Perseroan terhadap peraturan yang berlaku.
- Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan, khususnya yang berkaitan dengan penerapan prinsip keterbukaan informasi dan kepatuhan terhadap peraturan pasar modal.
- Mengoordinasikan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan) serta memastikan pemenuhan kewajiban keterbukaan informasi dan penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, dan pemegang saham sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Mengoordinasikan penyelenggaraan Paparan Publik Tahunan serta memastikan pelaksanaan kewajiban penyampaian informasi kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek Indonesia.
- Memastikan pelaksanaan kewajiban keterbukaan informasi atas peristiwa atau fakta material sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

*Throughout 2025, the Corporate Secretary has carried out his duties and responsibilities in accordance with the provisions of Financial Services Authority Regulation Number 35/POJK.04/2014 concerning Corporate Secretaries of Issuers or Public Companies and its implementing regulations, which include, among others:*

- Monitoring developments in capital market legislation and providing input to the Board of Directors and Board of Commissioners regarding the Company's compliance with applicable regulations.*
- Assisting the Board of Directors and Board of Commissioners in the implementation of corporate governance, particularly in relation to the application of information disclosure principles and compliance with capital market regulations.*
- Coordinating the implementation of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) and ensuring compliance with information disclosure obligations and the submission of reports to the Financial Services Authority, the Indonesia Stock Exchange, and shareholders in accordance with applicable regulations.*
- Coordinating the implementation of the Annual Public Presentation and ensuring the fulfillment of information disclosure obligations to the Financial Services Authority and the Indonesia Stock Exchange.*
- Ensuring the implementation of information disclosure obligations regarding material events or facts in accordance with capital market laws and regulations.*



- f. Memastikan pemenuhan kewajiban penyampaian laporan Perseroan yang bersifat berkala maupun insidental kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek Indonesia serta menindaklanjuti permintaan klarifikasi dari otoritas yang berwenang.
- g. Melaksanakan fungsi sebagai penghubung (liaison officer) antara Perseroan dengan Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, pemegang saham, dan pemangku kepentingan lainnya.
- h. Mengelola dan memutakhirkan informasi Perseroan yang disampaikan kepada publik melalui situs web Perseroan dan sarana komunikasi lainnya sesuai dengan ketentuan keterbukaan informasi.

- f. Ensuring the fulfillment of the Company's periodic and incidental reporting obligations to the Financial Services Authority and the Indonesia Stock Exchange, as well as following up on requests for clarification from the competent authorities.
- g. Acting as a liaison officer between the Company and the Financial Services Authority, the Indonesia Stock Exchange, shareholders, and other stakeholders.
- h. Managing and updating the Company's information disclosed to the public through the Company's website and other means of communication in accordance with information disclosure requirements.

## Audit Internal

Unit Audit Internal Perseroan dibentuk dan dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal. Unit Audit Internal merupakan unit kerja yang menjalankan fungsi audit internal dan terdiri dari satu orang auditor internal atau lebih.

Unit Audit Internal berperan dalam mendukung pencapaian tujuan Perseroan, khususnya terkait dengan pengelolaan dan pengembangan usaha properti, melalui pelaksanaan kegiatan assurance dan konsultasi yang independen dan objektif. Kegiatan tersebut ditujukan untuk memberikan nilai tambah serta meningkatkan efektivitas dan efisiensi proses bisnis Perseroan.

Dalam pelaksanaannya, Unit Audit Internal menerapkan pendekatan audit yang sistematis dan terstruktur untuk mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas pengelolaan risiko, sistem pengendalian internal, serta penerapan tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance), termasuk pada kegiatan pengembangan proyek, operasional properti, dan fungsi pendukung lainnya, guna mendukung keberlanjutan usaha Perseroan.

## 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 :

## Internal Audit

The Company's Internal Audit Unit is established and implemented in accordance with Financial Services Authority Regulation No. 56/POJK.04/2015 concerning the Establishment and Guidelines for the Preparation of the Internal Audit Unit Charter. The Internal Audit Unit is a work unit that performs internal audit functions and consists of one or more internal auditors.

The Internal Audit Unit plays a role in supporting the achievement of the Company's objectives, particularly those related to property management and development, through the implementation of independent and objective assurance and consulting activities. These activities are aimed at providing added value and improving the effectiveness and efficiency of the Company's business processes.

In its implementation, the Internal Audit Unit applies a systematic and structured audit approach to evaluate and improve the effectiveness of risk management, internal control systems, and the implementation of good corporate governance, including in project development, property operations, and other supporting functions, in order to support the sustainability of the Company's business.

## Internal Audit

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**

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 :

|                 |                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------|
| 2014 – 2015     | Accounting Hotel Ciputra                             |
| 2015 – 2016     | Implementation Consultant<br>PT Realta Chakradarma   |
| 2016 – 2018     | Accounting<br>PT Intiwhiz International              |
| 2018 – 2019     | Accounting Coordinator<br>Arte Hotel Malioboro Yogya |
| 2019 – sekarang | Chief Accounting<br>PT Kota Satu Persada             |

**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 Ciputra Hotel                             |
| 2015 – 2016    | Implementation Consultant<br>PT Realta Chakradarma   |
| 2016 – 2018    | Accounting<br>PT Intiwhiz International              |
| 2018 – 2019    | Accounting Coordinator<br>Arte Hotel Malioboro Yogya |
| 2019 – present | Chief Accounting<br>PT Kota Satu Persada             |

**Pengembangan Kompetensi**

Di tahun 2025, Audit Internal belum mengikuti pelatihan untuk pengembangan kompetensi

**Internal Audit Competency Development**

*In 2025, 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**

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal, Unit Audit Internal mempunyai tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

**Duties And Responsibilities Of The Internal Audit Unit**

*In accordance with Financial Services Authority Regulation Number 56/POJK.04/2015 concerning the Establishment and Guidelines for the Preparation of Internal Audit Charters, the Internal Audit Unit has the following duties and responsibilities:*



- Menyusun rencana audit internal tahunan berbasis risiko dan melaksanakan kegiatan audit sesuai rencana yang telah disetujui Direksi dan Dewan Komisaris melalui Komite Audit.
- Melakukan pengujian dan evaluasi terhadap pelaksanaan pengendalian internal serta sistem manajemen risiko Perusahaan.
- Melakukan audit untuk menilai kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, peraturan OJK dan BEI, serta kebijakan dan prosedur internal Perusahaan, termasuk pemeriksaan khusus apabila diperlukan.
- Menyusun laporan hasil audit dan menyampaikannya kepada Direktur Utama serta Dewan Komisaris melalui Komite Audit.
- Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut atas rekomendasi hasil audit yang telah disampaikan kepada manajemen.
- Memberikan saran perbaikan yang objektif kepada manajemen serta menjaga independensi, objektivitas, dan kerahasiaan dalam pelaksanaan tugas.
- *Prepare an annual risk-based internal audit plan and carry out audit activities in accordance with the plan approved by the Board of Directors and Board of Commissioners through the Audit Committee.*
- *Conducting tests and evaluations of the implementation of internal controls and the Company's risk management system.*
- *Conducting audits to assess compliance with capital market laws and regulations, OJK and IDX regulations, as well as the Company's internal policies and procedures, including special examinations if necessary.*
- *Prepare audit reports and submit them to the President Director and Board of Commissioners through the Audit Committee.*
- *Monitor, analyze, and report on the implementation of follow-up actions on audit recommendations that have been submitted to management.*
- *Provide objective recommendations for improvement to management and maintain independence, objectivity, and confidentiality in the performance of duties.*

## 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 2025, 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.

## 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 2025, 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

Sistem Pengendalian Internal Keuangan dan Operasional, serta Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang – Undangan

Perseroan menerapkan Sistem Pengendalian Internal yang terintegrasi dalam seluruh aktivitas operasional dan keuangan guna mendukung penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (Good Corporate Governance/GCG). Sistem Pengendalian Internal dirancang untuk memberikan keyakinan memadai atas:

1. Tercapainya efektivitas dan efisiensi kegiatan usaha;
2. Keandalan pelaporan keuangan;
3. Pengamanan aset Perseroan; dan
4. Kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Direksi bertanggung jawab atas penyusunan dan efektivitas pelaksanaan Sistem Pengendalian Internal, yang dalam pelaksanaannya didukung oleh seluruh jajaran manajemen serta fungsi pengawasan internal.

Dalam rangka memastikan efektivitas pengendalian internal, Perseroan menerapkan unsur-unsur sebagai berikut

### 1. Lingkungan Pengendalian

Perseroan membangun lingkungan pengendalian yang kondusif melalui penetapan struktur organisasi yang jelas, pembagian tugas dan tanggung jawab yang tegas, serta penerapan kebijakan dan prosedur operasional standar (Standard Operating Procedures/SOP). Budaya kepatuhan dan integritas ditanamkan kepada seluruh karyawan melalui penerapan kode etik dan kebijakan perusahaan.

### 2. Pemisahan Fungsi

Perseroan menerapkan prinsip pemisahan fungsi untuk meminimalkan risiko kesalahan, kecurangan, dan penyalahgunaan wewenang. Implementasi pemisahan fungsi dilakukan dengan memastikan bahwa:

- Tidak terdapat individu yang mengendalikan seluruh tahapan transaksi dari awal hingga akhir;
- Tanggung jawab atas otorisasi, persetujuan, pemrosesan dan pencatatan transaksi, pembayaran atau penerimaan dana, penyimpanan dan pengelolaan aset, serta fungsi peninjauan dan audit dilakukan oleh pihak yang berbeda;
- Terselenggaranya pemeriksaan secara independen terhadap pelaksanaan transaksi dan aktivitas operasional.

## Internal Control System

*Financial and Operational Internal Control System, and Compliance with Laws and Regulations*

*The Company implements an integrated Internal Control System in all operational and financial activities to support the implementation of Good Corporate Governance (GCG). The Internal Control System is designed to provide reasonable assurance regarding:*

1. *The effectiveness and efficiency of business activities;*
2. *The reliability of financial reporting;*
3. *The safeguarding of the Company's assets; and*
4. *Compliance with applicable laws and regulations.*

*The Board of Directors is responsible for the development and effective implementation of the Internal Control System, which is supported by all levels of management and the internal audit function.*

*In order to ensure the effectiveness of internal control, the Company implements the following elements:*

### 1. Control Environment

*The Company builds a conducive control environment through the establishment of a clear organizational structure, a clear division of duties and responsibilities, and the implementation of standard operating procedures (SOPs). A culture of compliance and integrity is instilled in all employees through the implementation of a code of ethics and company policies.*

### 2. Segregation of Duties

*The Company applies the principle of segregation of duties to minimize the risk of errors, fraud, and abuse of authority.*

- *No individual controls all stages of a transaction from start to finish;*
- *Responsibilities for authorizing, approving, processing and recording transactions, making or receiving payments, storing and managing assets, and reviewing and auditing are performed by different parties;*
- *Independent checks are carried out on the execution of transactions and operational activities.*



**3. Pengendalian atas Transaksi dan Otorisasi**

Setiap transaksi ekonomi Perseroan wajib memperoleh persetujuan dan otorisasi dari pejabat yang berwenang sesuai dengan matriks kewenangan yang telah ditetapkan.

Pengendalian ini bertujuan untuk memastikan bahwa:

- Transaksi yang dilakukan adalah sah dan sesuai dengan kepentingan usaha Perseroan;
- Pelaksanaan transaksi telah sesuai dengan kebijakan, prosedur, dan ketentuan yang berlaku;
- Seluruh transaksi dicatat secara lengkap dan akurat.

**4. Pengendalian Fisik atas Aset**

Perseroan menerapkan pengendalian fisik atas aset guna melindungi aset dari risiko kehilangan, penyalahgunaan, atau kerusakan. Pengendalian tersebut meliputi pembatasan akses, inventarisasi berkala, serta pengawasan terhadap penggunaan dan pengelolaan aset.

**5. Sistem Pencatatan dan Pelaporan**

Perseroan memastikan bahwa setiap transaksi dicatat secara akurat, lengkap, dan tepat waktu sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia. Sistem pencatatan dan pelaporan yang memadai mendukung tersedianya informasi yang relevan dan andal sebagai dasar pengambilan keputusan manajemen serta penyusunan laporan kepada pemangku kepentingan.

**6. Dokumentasi dan Arsip**

Seluruh transaksi dan aktivitas pengendalian didukung oleh dokumentasi yang memadai dan terdokumentasi dengan baik. Dokumentasi tersebut disimpan sesuai dengan ketentuan internal dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mendukung proses audit dan pemeriksaan.

## 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.

**3. Control over Transactions and Authorization**

Every economic transaction of the Company must obtain approval and authorization from the authorized officer in accordance with the established authority matrix. This control aims to ensure that:

- The transactions carried out are valid and in accordance with the interests of the Company;
- The implementation of transactions is in accordance with applicable policies, procedures, and provisions;
- All transactions are recorded completely and accurately.

**4. Physical Control over Assets**

The Company implements physical control over assets to protect them from the risk of loss, misuse, or damage. Such control includes access restrictions, periodic inventory, and supervision of the use and management of assets.

**5. Recording and Reporting System**

The Company ensures that every transaction is recorded accurately, completely, and in a timely manner in accordance with the financial accounting standards applicable in Indonesia. An adequate recording and reporting system supports the availability of relevant and reliable information as a basis for management decision-making and the preparation of reports to stakeholders.

**6. Documentation and Archives**

All transactions and control activities are supported by adequate and well-documented documentation. The documentation is stored in accordance with internal provisions and applicable laws and regulations to support the audit and inspection process.

## 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.

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.

*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.*

## **Pernyataan Direksi dan/atau Dewan Komisaris Terhadap Kecukupan Sistem Pengendalian Internal**

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menilai bahwa penerapan sistem pengendalian internal di tahun 2025 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.

## **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 2025 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.*





## Sistem Manajemen Risiko

Perseroan senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya sebagai bagian dari komitmen terhadap tata kelola perusahaan yang baik. Dalam rangka memitigasi risiko, Perseroan melakukan pemantauan, pemetaan, dan analisis risiko secara menyeluruh serta menetapkan langkah-langkah strategis atas setiap temuan maupun potensi risiko yang dapat memengaruhi kelangsungan usaha dan pertumbuhan bisnis. Seluruh proses tersebut dilaksanakan selaras dengan nilai-nilai, visi, dan misi Perseroan.

Perseroan mengelola risiko secara proaktif dengan memprioritaskan aspek-aspek yang dinilai paling kritis dan berpotensi memberikan dampak signifikan terhadap kinerja Perusahaan. Penerapan manajemen risiko dilakukan secara terintegrasi di seluruh fungsi dan jenjang organisasi guna memastikan efektivitas pengendalian serta konsistensi implementasi kebijakan.

Dalam upaya meningkatkan kualitas pengelolaan risiko, Perseroan terus mengembangkan inovasi dan penyempurnaan sistem manajemen risiko guna mencapai efektivitas dan efisiensi yang optimal. Proses manajemen risiko dilaksanakan secara berkesinambungan, yang meliputi tahapan identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan evaluasi atas risiko-risiko yang dihadapi Perseroan.

### 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:

## Risk Management System

*The Company consistently applies the prudential principle in conducting its business activities as part of its commitment to good corporate governance. In order to mitigate risks, the Company conducts comprehensive risk monitoring, mapping, and analysis, and establishes strategic measures for each finding and potential risk that may affect business continuity and growth. All of these processes are carried out in line with the Company's values, vision, and mission.*

*The Company manages risk proactively by prioritizing aspects that are considered most critical and have the potential to significantly impact the Company's performance. Risk management is implemented in an integrated manner across all functions and levels of the organization to ensure effective control and consistent policy implementation.*

*In an effort to improve the quality of risk management, the Company continues to develop innovations and improvements to the risk management system in order to achieve optimal effectiveness and efficiency. The risk management process is carried out continuously, which includes the stages of identification, measurement, monitoring, and evaluation of the risks faced by the Company.*

### 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 Resiko<br><i>Risk Factor</i> | Penjelasan Resiko<br><i>Risk Description</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Langkah Mitigasi Resiko<br><i>Risk Mitigation</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risiko Ekonomi                     | Risiko ekonomi merupakan risiko yang timbul akibat dinamika dan perubahan kondisi perekonomian, baik nasional maupun global, yang meliputi antara lain fluktuasi nilai tukar, perubahan tingkat suku bunga, dan laju inflasi, yang dapat memberikan dampak material terhadap kinerja keuangan, arus kas, serta keberlangsungan usaha Perseroan.                                                              | Perseroan secara berkesinambungan melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap perkembangan kondisi ekonomi makro serta indikator terkait. Selain itu, Perseroan secara berkala memperoleh pandangan dan/atau pendapat profesional independen guna mendukung pengambilan keputusan yang prudent, terukur, dan sesuai dengan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik.                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Economic Risk</i>               | <i>Economic risk is the risk arising from the dynamics and changes in economic conditions, both nationally and globally, including exchange rate fluctuations, changes in interest rates, and inflation rates, which can have a material impact on the Company's financial performance, cash flow, and business continuity.</i>                                                                              | <i>The Company continuously monitors and evaluates developments in macroeconomic conditions and related indicators. In addition, the Company regularly obtains independent professional views and/or opinions to support prudent, measured decision-making in accordance with the principles of Good Corporate Governance.</i>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Risiko Pasar                       | Risiko pasar merupakan risiko yang timbul akibat meningkatnya tingkat persaingan usaha seiring dengan pangsa pasar yang besar dan pertumbuhan industri yang signifikan, sehingga menarik pelaku usaha lain untuk memasuki industri yang sama dengan yang dijalankan oleh Perseroan dan Entitas Anak. Kondisi tersebut berpotensi memengaruhi posisi kompetitif, pangsa pasar, serta kinerja usaha Perseroan. | Dalam rangka memitigasi risiko dimaksud, Perseroan secara konsisten mengembangkan strategi diferensiasi melalui penyediaan produk dan/atau layanan yang inovatif, mengedepankan originalitas, keunikan, serta standar kualitas yang tinggi. Upaya tersebut didukung oleh pemberian pelayanan prima dan penyediaan fasilitas penunjang yang komprehensif sesuai kebutuhan pelanggan. Perseroan juga memastikan ketepatan waktu serah terima produk serta pelaksanaan layanan purna jual (after sales service) yang optimal dan berkelanjutan guna menjaga kepuasan dan loyalitas pelanggan. |
| <i>Market Risk</i>                 | <i>Market risk is the risk arising from increased business competition due to a large market share and significant industry growth, thereby attracting other businesses to enter the same industry as the Company and its Subsidiaries. These conditions have the potential to affect the competitive position, market share, and business performance of the Company.</i>                                   | <i>In order to mitigate these risks, the Company consistently develops differentiation strategies by providing innovative products and/or services that emphasize originality, uniqueness, and high quality standards. These efforts are supported by excellent service and the provision of comprehensive facilities tailored to customer needs. The Company also ensures timely product delivery and optimal and sustainable after-sales service to maintain customer satisfaction and loyalty.</i>                                                                                      |



| Jenis Resiko<br><i>Risk Factor</i>          | Penjelasan Resiko<br><i>Risk Description</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Langkah Mitigasi Resiko<br><i>Risk Mitigation</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risiko<br>Likuiditas                        | Risiko likuiditas merupakan risiko yang timbul apabila Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki ketersediaan kas dan setara kas yang memadai untuk memenuhi kewajiban keuangan yang jatuh tempo serta mendukung kegiatan usaha secara tepat waktu. Pengelolaan likuiditas yang hati-hati dan prudent menjadi faktor penting dalam menjaga kesinambungan operasional dan stabilitas keuangan Perseroan dan Entitas Anak | Dalam rangka mengantisipasi risiko dimaksud, Perseroan dan Entitas Anak melakukan perencanaan serta proyeksi arus kas secara berkala untuk jangka pendek dan menengah guna memastikan kecukupan dana bagi kebutuhan operasional. Selain itu, Perseroan dan Entitas Anak memastikan ketersediaan sumber pendanaan melalui fasilitas kredit yang telah diperoleh dan bersifat mengikat, serta melakukan pemantauan secara berkelanjutan terhadap posisi likuiditas dan kewajiban yang akan jatuh tempo. |
| <i>Liquidity Risk</i>                       | <i>Liquidity risk is the risk that arises if the Company and its Subsidiaries do not have sufficient cash and cash equivalents to meet their maturing financial obligations and support their business activities in a timely manner. Careful and prudent liquidity management is an important factor in maintaining the operational continuity and financial stability of the Company and its Subsidiaries.</i>        | <i>In order to anticipate the aforementioned risks, the Company and its Subsidiaries periodically plan and project cash flows for the short and medium term to ensure sufficient funds for operational needs. In addition, the Company and its Subsidiaries ensure the availability of funding sources through binding credit facilities that have been obtained, and continuously monitor liquidity positions and maturing liabilities.</i>                                                          |
| Kenaikan<br>Harga<br>Bahan<br>Bangunan      | Risiko ini timbul akibat kenaikan harga bahan bangunan secara signifikan di pasar, yang berpotensi menyebabkan keterlambatan penyelesaian proyek dan penundaan serah terima rumah kepada pembeli. Kondisi tersebut dapat mempengaruhi kepercayaan konsumen dan, pada akhirnya, berdampak terhadap jumlah pendapatan Perseroan.                                                                                          | Perseroan melakukan perencanaan pemakaian material bangunan secara seksama, mengadakan kontrak dengan vendor untuk mengikat harga dan memastikan ketersediaan pasokan, serta mempercepat proses pembangunan dan serah terima rumah kepada pembeli. Langkah-langkah ini dilakukan guna meminimalkan risiko keterlambatan dan menjaga kepercayaan pelanggan.                                                                                                                                            |
| <i>Price Increase of Building Materials</i> | <i>This risk arises due to a significant increase in the price of building materials in the market, which could potentially cause delays in project completion and the handover of houses to buyers. These conditions could affect consumer confidence and, ultimately, have an impact on the Company's revenue.</i>                                                                                                    | <i>The company carefully plans the use of building materials, enters into contracts with vendors to lock in prices and ensure supply availability, and expedites the construction process and handover of houses to buyers. These steps are taken to minimize the risk of delays and maintain customer trust.</i>                                                                                                                                                                                     |

| Jenis Resiko<br><i>Risk Factor</i>       | Penjelasan Resiko<br><i>Risk Description</i>                                                                                                                                                                                                                                                                            | Langkah Mitigasi Resiko<br><i>Risk Mitigation</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risiko Hukum                             | Risiko hukum muncul apabila Perseroan menghadapi sengketa terkait hak kepemilikan tanah. Status sengketa tanah dapat menunda pengembangan lahan, menimbulkan biaya tambahan untuk penyelesaian kasus hukum, serta memengaruhi nilai ekonomis dan kelayakan proyek akibat perubahan peraturan dan perencanaan tata kota. | Perseroan secara konsisten memastikan proses pembebasan tanah telah melalui verifikasi lengkap dengan dokumen sah sebagai prasyarat penerbitan sertifikat. Perseroan juga menyiapkan rencana alternatif untuk menghadapi perubahan perencanaan kota, serta secara aktif memantau perkembangan peraturan pemerintah dan memastikan kepatuhan terhadap seluruh persyaratan hukum yang berlaku.        |
| <i>Legal Risk</i>                        | <i>Legal risks arise when the Company faces disputes related to land ownership rights. Land disputes can delay land development, incur additional costs for legal settlements, and affect the economic value and feasibility of projects due to changes in regulations and urban planning.</i>                          | <i>The Company consistently ensures that the land acquisition process has undergone thorough verification with valid documents as a prerequisite for the issuance of certificates. The Company also prepares alternative plans to deal with changes in urban planning, actively monitors developments in government regulations, and ensures compliance with all applicable legal requirements.</i> |
| Risiko Kebakaran dan Bencana Alam        | Perseroan memiliki berbagai aset bernilai tinggi yang rentan terhadap bencana alam dan kejadian merugikan lainnya, termasuk kebakaran, gempa bumi, banjir, serta gangguan operasional yang dapat menimbulkan kerugian finansial dan material.                                                                           | Perseroan melakukan mitigasi risiko dengan mengasuransikan seluruh aset properti terhadap risiko kebakaran dan bencana alam, dengan nilai pertanggungan yang sepadan dengan nilai pasar, guna memastikan perlindungan finansial yang memadai.                                                                                                                                                       |
| <i>Risk of Fire and Natural Disaster</i> | <i>The Company has various high-value assets that are vulnerable to natural disasters and other adverse events, including fires, earthquakes, floods, and operational disruptions that could result in financial and material losses.</i>                                                                               | <i>The Company mitigates risk by insuring all property assets against fire and natural disasters, with coverage commensurate with market value, to ensure adequate financial protection.</i>                                                                                                                                                                                                        |





## Tinjauan Efektivitas Sistem Manajemen Risiko

Di tahun 2025, 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.

## 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.

## Review of the Effectiveness of the Risk Management System

*In 2025, 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.*

## 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.*



Perkara Penting  
Important Cases

| Permasalahan Hukum<br>Legal Cases                                                                                                                               | Total Kasus<br>Total Cases |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|
|                                                                                                                                                                 | Pidana<br>Criminal         | Perdata<br>Civil |
| Perkara yang sudah selesai atau sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap.<br>Cases that have been completed or a decision that has permanent legal force. | –                          | –                |
| Perkara yang sedang dalam proses penyelesaian.<br>Cases that are in the process of being resolved.                                                              | 1                          | –                |

| Pokok Perkara<br>Main Cases                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Status Penyelesaian<br>Completion Status                                                                                                                                                                | Pengaruh terhadap Kondisi Perseroan<br>Influence on the Condition of the Company                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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)<br><br>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) | Allstay Hotel Semarang telah melaksanakan pembangunan talud pembatas tanah yang roboh<br><br>Allstay Hotel Semarang has carried out the construction of a retaining wall to protect the collapsed land. | Tidak berdampak terhadap kegiatan operasional, namun berdampak terhadap keuangan Perseroan.<br><br>Has no impact on operational activities, but has an impact on the Company's finances. |

Sanksi Administratif

Sepanjang tahun 2025, tidak ada sanksi administratif yang diterima Perseroan dari otoritas manapun.

Administrative Sanctions

Throughout 2025, there were no administrative sanctions received by the Company from any authority.

## Kode Etik Perusahaan

Komitmen terhadap Integritas dan Tata Kelola  
Sebagai bagian dari komitmen Perseroan dalam menerapkan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (Good Corporate Governance/GCG), Perseroan telah menetapkan dan menerapkan Kode Etik Perusahaan yang berlaku bagi seluruh organ perusahaan, termasuk Dewan Komisaris, Direksi, dan seluruh karyawan.

Kode Etik Perusahaan merupakan pedoman perilaku yang mengatur nilai-nilai etika bisnis, etika kerja, serta standar kepatutan dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kode Etik ini menjadi landasan dalam membangun budaya kerja yang profesional, berintegritas, dan bertanggung jawab guna mendukung pencapaian visi dan misi Perseroan.

## Prinsip-Prinsip Kode Etik

Dalam menjalankan kegiatan usaha, Perseroan berpegang pada prinsip-prinsip etika sebagai berikut:

- Mematuhi seluruh peraturan internal perusahaan, ketentuan pasar modal, regulasi Otoritas Jasa Keuangan, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Menolak segala bentuk praktik suap dan korupsi.
- Menghindari kompromi profesional akibat pemberian atau penerimaan hadiah dan/atau hiburan.
- Mencegah terjadinya praktik pencucian uang dan tindakan kecurangan (fraud).
- Menghindari benturan kepentingan dalam setiap pengambilan keputusan.
- Memberikan pelayanan yang cepat dan tanggap dalam menangani keluhan konsumen.
- Menjaga kerahasiaan informasi Perseroan dan para pemangku kepentingan.
- Memperlakukan karyawan secara adil dan setara.
- Menjunjung tinggi prinsip keterbukaan dan kejujuran.

Penerapan prinsip-prinsip tersebut dilakukan secara konsisten di seluruh tingkatan organisasi guna memastikan keberlangsungan usaha yang sehat dan beretika.

## Company Code of Ethics

*Commitment to Integrity and Governance*

*As part of the Company's commitment to implementing the principles of Good Corporate Governance (GCG), the Company has established and implemented a Corporate Code of Ethics that applies to all organs of the company, including the Board of Commissioners, the Board of Directors, and all employees.*

*The Company Code of Ethics is a code of conduct that regulates business ethics, work ethics, and standards of propriety and compliance with applicable laws and regulations. This Code of Ethics serves as the foundation for building a professional, ethical, and responsible work culture to support the achievement of the Company's vision and mission.*

## Ethical Code Principles

*In conducting its business activities, the Company adheres to the following ethical principles:*

- *Comply with all internal company regulations, capital market provisions, Financial Services Authority regulations, and applicable laws and regulations.*
- *Rejecting all forms of bribery and corruption.*
- *Avoiding professional compromises resulting from the giving or receiving of gifts and/or entertainment.*
- *Preventing money laundering and fraud.*
- *Avoiding conflicts of interest in all decision-making.*
- *Provide fast and responsive service in handling consumer complaints.*
- *Maintain the confidentiality of the Company's information and that of its stakeholders.*
- *Treat employees fairly and equally.*
- *Uphold the principles of openness and honesty.*

*These principles are applied consistently at all levels of the organization to ensure healthy and ethical business practices.*





## Tujuan dan Sasaran Penerapan Kode Etik

Penerapan Kode Etik Perusahaan bertujuan untuk:

1. Membangun dan menjaga komitmen Perseroan dalam menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik sesuai dengan praktik dan etika bisnis yang berlaku di Indonesia.
2. Menumbuhkan serta menjaga pemahaman pemegang saham dan seluruh pemangku kepentingan terhadap nilai-nilai Perseroan sehingga tercipta citra positif atas praktik bisnis yang dijalankan.
3. Mendorong terciptanya budaya perilaku etis dalam pelaksanaan tugas, tanggung jawab, pengambilan keputusan, dan penerapan strategi bisnis.
4. Meningkatkan integritas dan profesionalisme insan Perseroan guna mendukung produktivitas serta pencapaian kinerja fundamental yang berkelanjutan.

## Purpose and Objectives of the Implementation of the Code of Ethics

*The implementation of the Company's Code of Ethics aims to:*

1. *Establish and maintain the Company's commitment to implementing the principles of good corporate governance in accordance with applicable business practices and ethics in Indonesia.*
2. *Foster and maintain the understanding of shareholders and all stakeholders regarding the Company's values so as to create a positive image of its business practices.*
3. *Encourage the creation of a culture of ethical behavior in the performance of duties, responsibilities, decision-making, and business strategy implementation.*
4. *Enhance the integrity and professionalism of the Company's personnel to support productivity and the achievement of sustainable fundamental performance.*

## Sosialisasi dan Internalisasi

Perseroan secara berkelanjutan melakukan sosialisasi dan internalisasi Kode Etik kepada seluruh jajaran perusahaan, yang meliputi:

- Penyampaian Kode Etik melalui media komunikasi internal, termasuk surat elektronik (email) kepada seluruh karyawan.
- Integrasi nilai-nilai etika ke dalam Peraturan Perusahaan dan Perjanjian Kerja Bersama.
- Distribusi buku panduan Kode Etik kepada seluruh karyawan.
- Pelaksanaan program sosialisasi dan penyegaran secara berkala.

Melalui upaya tersebut, Perseroan memastikan bahwa seluruh insan perusahaan memahami dan mengimplementasikan Kode Etik dalam aktivitas sehari-hari.

## Socialization and Internalization

*The Company continuously socializes and internalizes the Code of Ethics to all levels of the company, which includes:*

- *Communication of the Code of Ethics through internal communication media, including electronic mail (email) to all employees.*
- *Integration of ethical values into Company Regulations and Collective Labor Agreements.*
- *Distribution of the Code of Ethics handbook to all employees.*
- *Implementation of regular socialization and refresher programs.*

*Through these efforts, the Company ensures that all employees understand and implement the Code of Ethics in their daily activities.*



## Penegakan dan Pengawasan

Penegakan Kode Etik dilakukan secara adil, konsisten, dan tanpa diskriminasi. Perseroan berkomitmen untuk:

- Menjaga kepercayaan pemegang saham dan pemangku kepentingan.
- Menyempurnakan regulasi dan tata kelola secara berkelanjutan.
- Membangun budaya perilaku etis di lingkungan kerja.
- Memberikan sanksi terhadap setiap pelanggaran Kode Etik sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku.

Setiap pelanggaran terhadap Kode Etik akan ditindaklanjuti melalui mekanisme yang telah ditetapkan oleh Perseroan guna memastikan akuntabilitas dan transparansi dalam proses penanganannya.

## Budaya Perusahaan

Pencapaian visi dan misi perusahaan senantiasa diwujudkan melalui penerapan nilai-nilai perusahaan yang konsisten sehingga menjadi budaya perusahaan yang kuat. Budaya perusahaan berperan penting dalam meningkatkan kualitas tata kelola perusahaan, membangun identitas yang kokoh, serta mendorong terciptanya kinerja yang optimal dan berkelanjutan. Budaya perusahaan dijabarkan dalam nilai inti **Value 4P**, yaitu:

- **Profit** – Berorientasi pada pertumbuhan dan keberlanjutan usaha guna memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan.
- **Profesional** – Menjunjung tinggi integritas, kompetensi, dan tanggung jawab dalam setiap aspek pekerjaan.
- **Prestige** – Membangun reputasi dan citra perusahaan yang unggul serta terpercaya.
- **Public Oriented** – Mengedepankan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan dalam setiap kegiatan usaha.

Selain itu, pada tahun 2025 budaya perusahaan semakin diperkuat melalui pengembangan Company Culture yang menanamkan rasa syukur, cinta tanah air, serta semangat kerja kepada seluruh karyawan PT Kota Satu Properti Tbk. Nilai-nilai ini diharapkan dapat membentuk insan perusahaan yang berkarakter, berintegritas, dan berkontribusi positif bagi kemajuan perusahaan dan bangsa.

## Enforcements and Supervision

*Enforcement of the Code of Ethics is carried out fairly, consistently, and without discrimination. The Company is committed to:*

- *Maintaining the trust of shareholders and stakeholders.*
- *Continuously improving regulations and governance.*
- *Building a culture of ethical behavior in the workplace.*
- *Imposing sanctions for any violations of the Code of Ethics in accordance with applicable rules and regulations.*

*Any violations of the Code of Ethics will be followed up through mechanisms established by the Company to ensure accountability and transparency in the handling process.*

## Company Culture

*The company's vision and mission are always realized through the consistent application of corporate values, thereby creating a strong corporate culture. Corporate culture plays an important role in improving the quality of corporate governance, building a strong identity, and encouraging optimal and sustainable performance.*

*The corporate culture is outlined in the **4P core values**, namely:*

- **Profit** – *Focusing on business growth and sustainability to provide added value to all stakeholders.*
- **Professionalism** – *Upholding integrity, competence, and responsibility in every aspect of work.*
- **Prestige** – *Building an excellent and trustworthy reputation and image for the company.*
- **Public Oriented** – *Prioritizing concern for the community and the environment in every business activity.*

*In addition, in 2025, the corporate culture will be further strengthened through the development of a Company Culture that instills gratitude, love for the country, and enthusiasm for work in all employees of PT Kota Satu Properti Tbk. These values are expected to shape the character of the company's employees, ensuring they have integrity and contribute positively to the progress of the company and the nation.*

## Kebijakan Pemberian Kompensasi Jangka Panjang Berbasis Kinerja Kepada Manajemen dan atau Karyawan

Sampai dengan akhir tahun buku 2025, Perseroan belum menerapkan kebijakan pemberian kompensasi jangka panjang berbasis kinerja kepada manajemen dan/atau karyawan. Perseroan juga belum memiliki program kepemilikan saham bagi karyawan maupun manajemen, termasuk namun tidak terbatas pada Employee Stock Ownership Program (ESOP) dan Management Stock Ownership Program (MSOP).

Perseroan secara berkala melakukan evaluasi terhadap sistem remunerasi guna memastikan keselarasan antara kepentingan manajemen, karyawan, dan pemegang saham, dengan tetap memperhatikan kondisi keuangan Perseroan serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Kebijakan Kepemilikan Saham oleh Direksi dan Dewan Komisaris

Dalam rangka penerapan prinsip transparansi dan kepatuhan terhadap ketentuan pasar modal, Perseroan telah menetapkan kebijakan mengenai pelaporan kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikan saham Perseroan oleh Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris.

Kebijakan tersebut mengacu pada ketentuan Peraturan OJK No. 11/POJK.04/2017 tentang Laporan Kepemilikan atau Setiap Perubahan Kepemilikan Saham Perusahaan Terbuka.

## *Performance Based Longterm Compensation Policy to Management and or Employees*

*As of the end of the 2025 fiscal year, the Company has not implemented a long-term performance-based compensation policy for management and/or employees. The Company also does not have a share ownership program for employees or management, including but not limited to Employee Stock Ownership Programs (ESOP) and Management Stock Ownership Programs (MSOP).*

*The Company periodically evaluates its remuneration system to ensure alignment between the interests of management, employees, and shareholders, while taking into account the Company's financial condition and applicable laws and regulations.*

## *Share Ownership Policy by the Board of Directors and Board of Commissioners*

*In order to implement the principles of transparency and compliance with capital market regulations, the Company has established a policy regarding the reporting of ownership and any changes in ownership of the Company's shares by Members of the Board of Directors and Members of the Board of Commissioners.*

*This policy refers to the provisions of OJK Regulation No. 11/POJK.04/2017 concerning Reports on Ownership or Any Changes in Ownership of Shares in Public Companies.*



Adapun ketentuan pokok dalam kebijakan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris wajib melaporkan kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikan atas saham Perseroan (Saham SATU), baik secara langsung maupun tidak langsung, paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak terjadinya kepemilikan atau perubahan kepemilikan saham tersebut.
2. Penyampaian laporan kepada regulator dilakukan melalui Perseroan sesuai dengan mekanisme dan ketentuan yang berlaku.
3. Selain kewajiban pelaporan kepada regulator, Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris wajib menyampaikan informasi kepada Perseroan paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah terjadinya kepemilikan atau setiap perubahan kepemilikan atas Saham SATU.

Sepanjang tahun buku 2025, seluruh kepemilikan dan perubahan kepemilikan saham oleh Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris telah dilaporkan kepada regulator sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## Sistem Pelaporan Pelanggaran

Sebagai bagian dari komitmen Perseroan dalam menerapkan prinsip-prinsip Good Corporate Governance (GCG) secara konsisten dan berkelanjutan, Perseroan telah mengimplementasikan Sistem Pelaporan Pelanggaran (Whistleblowing System/WBS). Sistem ini merupakan salah satu instrumen pengendalian internal yang dirancang untuk menjaga integritas, transparansi, dan akuntabilitas dalam kegiatan usaha Perseroan.

WBS memberikan mekanisme yang memungkinkan setiap pihak, baik internal maupun eksternal, untuk menyampaikan laporan atas dugaan pelanggaran, tindakan tidak etis, penyimpangan, maupun praktik yang bertentangan dengan Kode Etik Perusahaan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, sistem ini juga menjadi sarana penyampaian kritik dan saran yang konstruktif guna mendukung perbaikan berkelanjutan dalam tata kelola perusahaan.

*The main provisions of the policy are as follows:*

1. *Members of the Board of Directors and Members of the Board of Commissioners are required to report their ownership and any changes in ownership of the Company's shares (SATU Shares), either directly or indirectly, no later than 10 (ten) days after the ownership or change in ownership of the shares occurs.*
2. *Reports to regulators shall be submitted through the Company in accordance with the applicable mechanisms and provisions.*
3. *In addition to the obligation to report to regulators, Members of the Board of Directors and Members of the Board of Commissioners are required to submit information to the Company no later than 3 (three) working days after the occurrence of ownership or any change in ownership of SATU Shares.*

*Throughout the 2025 fiscal year, all share ownership and changes in share ownership by Members of the Board of Directors and Members of the Board of Commissioners have been reported to the regulator in accordance with applicable regulations.*

## Violation Reporting System

*As part of the Company's commitment to consistently and sustainably implementing the principles of Good Corporate Governance (GCG), the Company has implemented a Violation Reporting System (Whistleblowing System/WBS). This system is one of the internal control instruments designed to maintain integrity, transparency, and accountability in the Company's business activities.*

*The WBS provides a mechanism that allows any party, both internal and external, to report alleged violations, unethical actions, irregularities, and practices that are contrary to the Company's Code of Ethics and/or applicable laws and regulations. In addition, this system also serves as a means of conveying constructive criticism and suggestions to support continuous improvement in corporate governance.*

## Mekanisme Penyampaian Laporan

Perseroan menyediakan saluran pelaporan melalui media elektronik yang dikelola oleh Tim Whistleblowing System. Laporan dugaan pelanggaran dapat disampaikan melalui alamat email resmi sebagai berikut:

**Email:** [talk.kotasatu@gmail.com](mailto:talk.kotasatu@gmail.com)

Setiap laporan yang diterima akan diproses sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku di lingkungan Perseroan.

## Perlindungan Pelapor

Perseroan menjunjung tinggi prinsip perlindungan terhadap pelapor yang menyampaikan laporan dengan itikad baik.

Kebijakan perlindungan yang diterapkan meliputi:

1. **Kerahasiaan Identitas**  
Perseroan menjamin kerahasiaan identitas pelapor serta informasi yang disampaikan dalam laporan.
2. **Perlindungan dari Tindakan Retaliasi**  
Perseroan memberikan perlindungan terhadap segala bentuk tekanan, intimidasi, ancaman, maupun tindakan balasan dari pihak terlapor dan/atau pihak lain yang memiliki kepentingan, termasuk perlindungan terhadap keluarga pelapor apabila diperlukan.
3. **Perlindungan Hukum**  
Perseroan memberikan perlindungan hukum kepada pelapor yang bertindak dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. **Penegakan Sanksi**
  - Terhadap pihak yang terbukti melakukan pelanggaran berdasarkan hasil investigasi, Perseroan akan menjatuhkan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau Peraturan Perusahaan.
  - Sebaliknya, pelapor yang terbukti menyampaikan laporan palsu atau dengan itikad tidak baik akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## Reporting Mechanism

*The Company provides a reporting channel through electronic media managed by the Whistleblowing System Team. Reports of alleged violations can be submitted via the following official email address:*

**Email:** [talk.kotasatu@gmail.com](mailto:talk.kotasatu@gmail.com)

*All reports received will be processed in accordance with the procedures and regulations applicable within the Company.*

## Protection of Reporters

*The Company upholds the principle of protecting reporters who submit reports in good faith. The protection policies implemented include:*

1. **Confidentiality of Identity**  
*The Company guarantees the confidentiality of the identity of the reporter and the information provided in the report.*
2. **Protection from Retaliation**  
*The Company provides protection against all forms of pressure, intimidation, threats, and retaliatory actions from the reported party and/or other interested parties, including protection for the whistleblower's family if necessary.*
3. **Legal Protection**  
*The Company provides legal protection to whistleblowers who act in good faith in accordance with applicable laws and regulations.*
4. **Enforcement of Sanctions**
  - *The Company will impose sanctions in accordance with the provisions of laws and regulations and/or Company Regulations on parties proven to have committed violations based on the results of the investigation.*
  - *Conversely, reporters proven to have submitted false reports or acted in bad faith will be subject to sanctions in accordance with applicable provisions.*

## Proses Penanganan Pengaduan

Perseroan telah menetapkan mekanisme penanganan pengaduan WBS yang dilakukan secara objektif, independen, dan akuntabel. Proses penanganan pengaduan meliputi:

1. Penerimaan dan pencatatan laporan oleh Tim WBS;
2. Identifikasi dan klasifikasi jenis dugaan pelanggaran;
3. Pelaksanaan investigasi untuk memastikan kebenaran dan validitas laporan;
4. Penyusunan laporan hasil investigasi dan rekomendasi tindakan perbaikan;
5. Penyampaian laporan perkembangan secara berkala kepada Direksi, termasuk status investigasi dan rekomendasi tindak lanjut.

## Tinjauan Pelaporan Tahun 2025

Sepanjang tahun buku 2025, Perseroan tidak menerima laporan terkait dugaan pelanggaran etika, penyimpangan, maupun kecurangan yang melibatkan karyawan Perseroan.

Perseroan akan terus melakukan evaluasi dan penyempurnaan terhadap implementasi Whistleblowing System guna memastikan efektivitasnya sebagai bagian dari sistem pengendalian internal dan tata kelola perusahaan yang baik.

## Kebijakan Anti Korupsi

Perseroan berkomitmen untuk mematuhi hukum dan peraturan yang berlaku yang mendukung tujuan pemerintah untuk memberantas korupsi.

Kebijakan anti korupsi dibuat dan dikomunikasikan kepada seluruh karyawan dan pemangku kepentingan untuk memastikan bahwa Perseroan terlindungi dari potensi tindakan merugikan yang timbul dari praktik korupsi.

Nilai inti Perseroan yaitu "Integritas" mengedepankan penerapan standar etika dalam kegiatan Perusahaan sehari-hari.

## Complaint Handling Process

*The Company has established a mechanism for handling WBS complaints that is objective, independent, and accountable. The complaint handling process includes:*

1. *Receipt and recording of reports by the WBS Team;*
2. *Identification and classification of alleged violations;*
3. *Conducting investigations to ensure the accuracy and validity of reports;*
4. *Preparation of investigation reports and recommendations for corrective actions;*
5. *Submission of periodic progress reports to the Board of Directors, including the status of investigations and recommendations for follow-up actions.*

## 2025 Reporting Review

*Throughout the 2025 fiscal year, the Company did not receive any reports regarding alleged ethical violations, irregularities, or fraud involving Company employees.*

*The Company will continue to evaluate and improve the implementation of the Whistleblowing System to ensure its effectiveness as part of the internal control system and good corporate governance.*

## Anti Corruption Policy

*The Company is committed to complying with applicable laws and regulations that support the government's goal of eradicating corruption.*

*The anti-corruption policy has been established and communicated to all employees and stakeholders to ensure that the Company is protected from potential harmful actions arising from corrupt practices.*

*The Company's core value of "Integrity" prioritizes the application of ethical standards in the Company's daily activities.*



## Proses Penanganan Pengaduan

Perseroan telah menetapkan mekanisme penanganan pengaduan WBS yang dilakukan secara objektif, independen, dan akuntabel. Proses penanganan pengaduan meliputi:

1. Penerimaan dan pencatatan laporan oleh Tim WBS;
2. Identifikasi dan klasifikasi jenis dugaan pelanggaran;
3. Pelaksanaan investigasi untuk memastikan kebenaran dan validitas laporan;
4. Penyusunan laporan hasil investigasi dan rekomendasi tindakan perbaikan;
5. Penyampaian laporan perkembangan secara berkala kepada Direksi, termasuk status investigasi dan rekomendasi tindak lanjut.

## Tinjauan Pelaporan Tahun 2025

Sepanjang tahun buku 2025, Perseroan tidak menerima laporan terkait dugaan pelanggaran etika, penyimpangan, maupun kecurangan yang melibatkan karyawan Perseroan.

Perseroan akan terus melakukan evaluasi dan penyempurnaan terhadap implementasi Whistleblowing System guna memastikan efektivitasnya sebagai bagian dari sistem pengendalian internal dan tata kelola perusahaan yang baik.

## Kebijakan Anti Korupsi

Perseroan berkomitmen untuk mematuhi hukum dan peraturan yang berlaku yang mendukung tujuan pemerintah untuk memberantas korupsi.

Kebijakan anti korupsi dibuat dan dikomunikasikan kepada seluruh karyawan dan pemangku kepentingan untuk memastikan bahwa Perseroan terlindungi dari potensi tindakan merugikan yang timbul dari praktik korupsi.

Nilai inti Perseroan yaitu "Integritas" mengedepankan penerapan standar etika dalam kegiatan Perusahaan sehari-hari.

## Complaint Handling Process

*The Company has established a mechanism for handling WBS complaints that is objective, independent, and accountable. The complaint handling process includes:*

- 1. Receipt and recording of reports by the WBS Team;*
- 2. Identification and classification of alleged violations;*
- 3. Conducting investigations to ensure the accuracy and validity of reports;*
- 4. Preparation of investigation reports and recommendations for corrective actions;*
- 5. Submission of periodic progress reports to the Board of Directors, including the status of investigations and recommendations for follow-up actions.*

## 2025 Reporting Review

*Throughout the 2025 fiscal year, the Company did not receive any reports regarding alleged ethical violations, irregularities, or fraud involving Company employees.*

*The Company will continue to evaluate and improve the implementation of the Whistleblowing System to ensure its effectiveness as part of the internal control system and good corporate governance.*

## Anti Corruption Policy

*The Company is committed to complying with applicable laws and regulations that support the government's goal of eradicating corruption.*

*The anti-corruption policy has been established and communicated to all employees and stakeholders to ensure that the Company is protected from potential harmful actions arising from corrupt practices.*

*The Company's core value of "Integrity" prioritizes the application of ethical standards in the Company's daily activities.*

**Tujuan dari penerapan Kebijakan Anti Korupsi:**

1. Untuk mencegah kerugian baik materil maupun immateril yang dapat mengganggu kelangsungan hidup Perseroan.
2. Untuk meningkatkan ketaatan dan kedisiplinan Perseroan terhadap hukum, peraturan dan etika serta mendukung program Pemerintah dalam rangka mencegah tindakan Korupsi di Indonesia.
3. 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:

1. Menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukannya.
2. Memberi, menerima dan/atau menjanjikan sesuatu kepada seorang pejabat atau mitra kerja baik internal maupun eksternal dengan maksud menggerakkannya untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu dalam jabatannya yang bertentangan dengan kewajibannya.
3. 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.
4. 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.
5. Melanggar ketentuan Undang-undang yang secara tegas menyatakan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan Undang-undang tersebut sebagai Tindakan korupsi.
6. Melakukan percobaan pembantuan atau permufakatan jahat untuk melakukan tindakan korupsi.
7. Memberikan bantuan, kesempatan, sarana, atau keterangan untuk terjadinya tindakan korupsi.

**The objectives of implementing the Anti-Corruption Policy are:**

1. To prevent material and immaterial losses that could disrupt the Company's survival.
2. To improve the Company's compliance and discipline with laws, regulations, and ethics, as well as to support the Government's program to prevent corruption in Indonesia.
3. To raise awareness of a high ethical culture in carrying out work activities related to external parties such as business partners and government agencies associated with the Company.

**Types of actions categorized as Corruption**

Any employee of the Company, whether individually or in a group, who deliberately violates the laws, regulations, and policies of the Company by enriching themselves or others or groups that can harm the company's finances in the following ways:

1. Abusing the authority, opportunity or means available to them because of their position or position.
2. Giving, receiving and/or promising something to an official or business partner, whether internal or external, with the intention of persuading them to do or not do something in their position that is contrary to their obligations.
3. Embezzling money or securities entrusted to them due to their position or status, or allowing such money or securities to be taken or embezzled by another party, or aiding and abetting in such acts.
4. Giving and/or receiving gifts or promises to/from someone, whether internal or external, by virtue of the power or authority attached to their position or status.
5. Violating the provisions of the Law which explicitly states that violations of the provisions of the Law constitute acts of corruption.
6. Attempting to assist or conspire to commit acts of corruption.
7. Providing assistance, opportunities, means, or information for acts of corruption to occur.

## 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.

## Complaint Handling Process

*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 lawful manner and will negotiate contracts fairly and openly, without regard to pressure from external parties.*

### Participation of Employees and External Parties

- *Employees and External Parties can participate in assisting efforts to prevent and eradicate corruption by informing the Company through the Violation Reporting System via email that there has been an act of corruption involving the Company.*
- *The Company appreciates every Employee and External Party who has contributed to efforts to prevent, eradicate, or expose acts of corruption in accordance with company policy.*





# LAPORAN KEBERLANJUTAN

## *INTEGRATED SUSTAINABILITY REPORT*



## Strategi Keberlanjutan

Perseroan berkomitmen untuk menjalankan kegiatan usaha secara bertanggung jawab dengan memperhatikan keseimbangan antara kinerja ekonomi, tanggung jawab sosial, dan kelestarian lingkungan. Komitmen tersebut diwujudkan melalui penerapan prinsip Environmental, Social, and Governance (ESG) dalam seluruh aktivitas operasional Perseroan guna menciptakan nilai jangka panjang yang berkelanjutan bagi para pemangku kepentingan.

Laporan Keberlanjutan ini disusun sebagai bentuk transparansi dan akuntabilitas Perseroan dalam mengimplementasikan praktik bisnis berkelanjutan serta sebagai dukungan terhadap pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia. Laporan ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Tahunan Perseroan dan disusun dengan mengacu pada POJK No. 51/POJK.03/2017 tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten, dan Perusahaan Publik serta SEOJK No. 16/SEOJK.04/2021 tentang Bentuk dan Isi Laporan Tahunan. Sehubungan dengan integrasi tersebut, beberapa informasi yang relevan telah diungkapkan dalam Laporan Tahunan Perseroan.

Dalam mengimplementasikan strategi keberlanjutan, Perseroan mengintegrasikan aspek lingkungan, sosial, dan tata kelola dalam pengelolaan usaha, termasuk dalam perumusan kebijakan, pengelolaan risiko, serta pengambilan keputusan bisnis. Perseroan juga secara berkelanjutan mengevaluasi kebijakan dan program keberlanjutan guna memastikan efektivitasnya serta kesesuaiannya dengan perkembangan lingkungan usaha.

Sebagai kerangka implementasi, Perseroan menetapkan tiga pilar utama keberlanjutan, yaitu People (Masyarakat dan Sumber Daya Manusia), Prosperity (Kesejahteraan), dan Planet (Lingkungan). Ketiga pilar tersebut menjadi dasar dalam penyusunan strategi, pelaksanaan program tanggung jawab sosial perusahaan, serta pengelolaan dampak operasional Perseroan terhadap masyarakat dan lingkungan.

Melalui penerapan strategi keberlanjutan tersebut, Perseroan berupaya menciptakan pertumbuhan usaha yang berkelanjutan sekaligus memberikan kontribusi positif bagi pembangunan ekonomi, sosial, dan lingkungan bagi seluruh pemangku kepentingan.

## Sustainability Strategy

*The Company is committed to conducting its business activities responsibly by balancing economic performance, social responsibility, and environmental sustainability. This commitment is realized through the application of Environmental, Social, and Governance (ESG) principles in all of the Company's operational activities in order to create long-term sustainable value for stakeholders.*

*This Sustainability Report has been prepared as a form of transparency and accountability of the Company in implementing sustainable business practices and as support for the achievement of Sustainable Development Goals in Indonesia. This report is an integral part of the Company's Annual Report and has been prepared with reference to POJK No. 51/POJK.03/2017 concerning the Implementation of Sustainable Finance for Financial Services Institutions, Issuers, and Public Companies, as well as SEOJK No. 16/SEOJK. 04/2021 concerning the Form and Content of Annual Reports. In connection with this integration, several relevant pieces of information have been disclosed in the Company's Annual Report.*

*In implementing its sustainability strategy, the Company integrates environmental, social, and governance aspects into its business management, including policy formulation, risk management, and business decision-making. The Company also continuously evaluates its sustainability policies and programs to ensure their effectiveness and suitability to developments in the business environment.*

*As an implementation framework, the Company has established three main pillars of sustainability, namely People (Community and Human Resources), Prosperity (Welfare), and Planet (Environment). These three pillars form the basis for the formulation of strategies, the implementation of corporate social responsibility programs, and the management of the Company's operational impact on the community and the environment.*

*Through the implementation of this sustainability strategy, the Company strives to create sustainable business growth while making a positive contribution to economic, social, and environmental development for all stakeholders.*



## Topik Material

Topik material merupakan isu-isu keberlanjutan yang memiliki dampak signifikan terhadap kinerja ekonomi, sosial, dan lingkungan Perseroan, serta dinilai penting oleh para pemangku kepentingan. Penentuan topik material dilakukan melalui proses identifikasi, penilaian, dan prioritas dengan mempertimbangkan relevansi terhadap kegiatan usaha Perseroan, dampak operasional, serta ekspektasi para pemangku kepentingan.

Dalam proses penentuan topik material, Perseroan mempertimbangkan berbagai faktor internal dan eksternal, termasuk strategi bisnis, kebijakan perusahaan, perkembangan industri, regulasi yang berlaku, serta masukan dari pemangku kepentingan. Hasil penilaian tersebut kemudian dipetakan untuk menentukan tingkat prioritas isu keberlanjutan yang akan diungkapkan dalam Laporan Keberlanjutan.

Topik-topik material yang telah ditetapkan selanjutnya diselaraskan dengan strategi dan arah pengembangan usaha Perseroan, serta telah memperoleh persetujuan Direksi sebagai bagian dari komitmen Perseroan dalam memastikan transparansi dan akuntabilitas pelaporan keberlanjutan.

Pada periode pelaporan ini, Laporan Keberlanjutan Perseroan belum melalui proses penjaminan independen (assurance). Perseroan berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas dan kelengkapan pengungkapan informasi keberlanjutan secara bertahap guna memastikan relevansi, akurasi, dan keandalan informasi yang disampaikan kepada para pemangku kepentingan.

## Material Topic

*Material topics are sustainability issues that have a significant impact on the Company's economic, social, and environmental performance, and are considered important by stakeholders. Material topics are determined through a process of identification, assessment, and prioritization, taking into account their relevance to the Company's business activities, operational impact, and stakeholder expectations.*

*In determining the topics to be covered, the Company considers various internal and external factors, including business strategy, company policy, industry developments, applicable regulations, and input from stakeholders. The results of this assessment are then mapped to determine the priority level of sustainability issues to be disclosed in the Sustainability Report.*

*The material topics that have been determined are then aligned with the Company's business development strategy and direction, and have been approved by the Board of Directors as part of the Company's commitment to ensuring transparency and accountability in sustainability reporting.*

*During this reporting period, the Company's Sustainability Report has not undergone an independent assurance process. The Company is committed to continuously improving the quality of its sustainability reporting and the completeness of sustainability information disclosure in stages to ensure the relevance, accuracy, and reliability of information provided to stakeholders.*





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



## Umpan Balik

Perseroan berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas dan transparansi Laporan Keberlanjutan. Kami mengundang para pemangku kepentingan untuk memberikan masukan dan saran yang konstruktif, yang dapat digunakan sebagai acuan perbaikan Laporan Keberlanjutan di periode berikutnya.

## Kontak Terkait Laporan

Untuk pertanyaan, masukan, atau informasi lebih lanjut terkait Laporan Keberlanjutan ini, dapat menghubungi:

## Feedback

*The Company is committed to continuously improving the quality and transparency of its Sustainability Report. We invite stakeholders to provide constructive feedback and suggestions, which can be used as a reference for improving the Sustainability Report in the next period.*

## Contact Related To The Report

*For questions, feedback, or further information regarding this Sustainability 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](http://www.kotasatuproperti.com)**

## Ikhtisar Kinerja Aspek Keberlanjutan

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.

### Aspek Ekonomi

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

## Sustainability Performance Highlight

*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.*

### Economic Aspects

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

| Laporan Laba Rugi<br>Income Statement | 2025           | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Pendapatan usaha                      | 27.031.414.278 | 26.873.840.341 | 27.991.125.805 |
| **Penjualan Properti                  | 11.194.400.000 | 7.850.545.855  | 10.302.234.916 |
| **Pendapatan hotel                    | 11.357.238.590 | 18.233.276.778 | 16.720.433.137 |
| ** Jasa Mangement                     | 5.621.377.189  | 790.017.709    | 968.457.752    |
| Laba (Rugi) Neto tahun berjalan       | -3.222         | -8.235         | -3.872         |

Aspek Lingkungan

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:

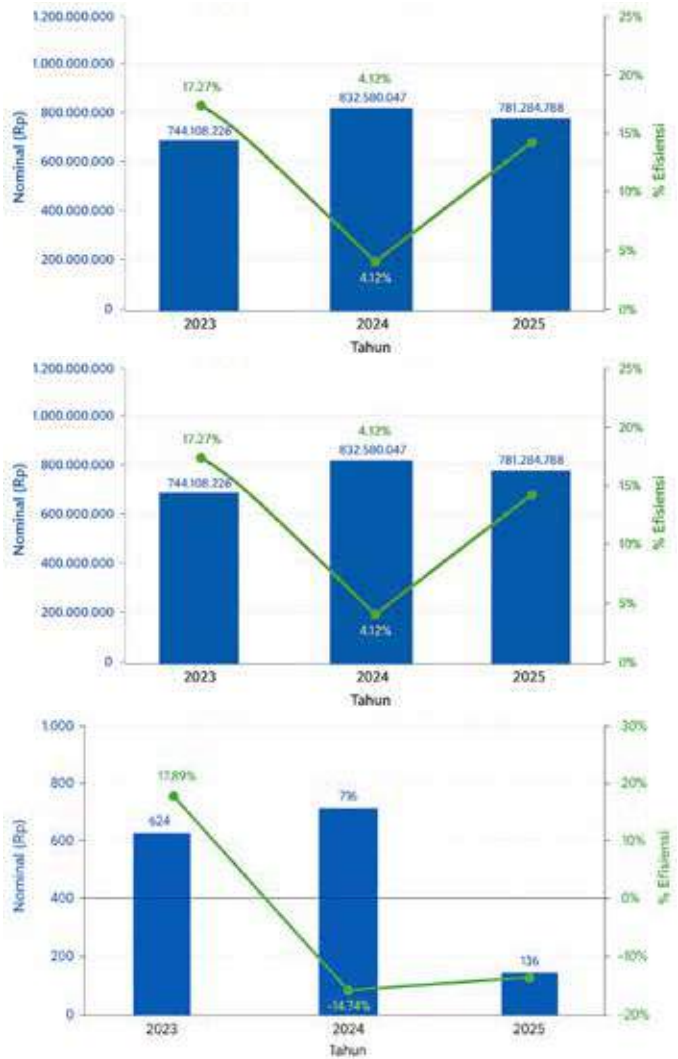
| Efisiensi Konsumsi Listrik |              |             |
|----------------------------|--------------|-------------|
| Tahun                      | Nominal (Rp) | % Efisiensi |
| 2023                       | 744.108.226  | 17.27%      |
| 2024                       | 832.580.047  | 4.12%       |
| 2025                       | 781.284.788  |             |

| Efisiensi Pemakaian Air |              |             |
|-------------------------|--------------|-------------|
| Tahun                   | Nominal (Rp) | % Efisiensi |
| 2023                    | 35.429.340   | 16.62%      |
| 2024                    | 37.235.000   | -5.10%      |
| 2025                    | 69.787.500   |             |

| Pengurangan Pemakaian Botol Plastik |              |             |
|-------------------------------------|--------------|-------------|
| Tahun                               | Nominal (Rp) | % Efisiensi |
| 2023                                | 624          | 17.89%      |
| 2024                                | 716          | -14.74%     |
| 2025                                | 136          |             |

Environmental Aspects

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:





## Aspek Sosial

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:

## Social Aspect

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:

| Aspek Sosial<br>Social Aspect | 2025 | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|------|------|------|
| Total Karyawan                | 107  | 134  | 127  |
| Jumlah Karyawan Wanita        | 36   | 44   | 45   |
| Jumlah Karyawan Lokal         | 100% | 100% | 100% |



## Profil Perusahaan

## Company Profile

| Nama Perusahaan<br><i>Name of Company</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tanggal Pendirian<br><i>Date of Establishment</i>                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>PT KOTA SATU PROPERTI Tbk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  <b>3 Oktober 2012</b><br><i>October 03, 2012</i>                                                                                                                                               |
| Alamat Perusahaan<br><i>Company's Address</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kode Saham<br><i>Ticker</i>                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  <b>Jl. MT Haryono, Clubhouse Amaya<br/>Ungaran, Kabupaten Semarang - 50511</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  <b>SATU</b>                                                                                                                                                                                    |
| Kantor Pusat<br><i>Head Office</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dasar hukum Pendirian<br><i>Legal Basis of Establishment</i>                                                                                                                                                                                                                     |
|  <b>Jl. Veteran No.51, Allstay Hotel<br/>Semarang -50231</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  <b>Akta no. 6 Tanggal 3 Oktober 2012</b><br><i>Deed No.6 dated October 03, 2012</i>                                                                                                          |
|  <b>Telepon / Phone</b> : +62 24 8311 001<br> <b>Fax</b> : +62 24 7680 1749<br> <b>Website</b> : <a href="http://www.kotasatuproperti.com">www.kotasatuproperti.com</a><br> <b>Email</b> : <a href="mailto:corsec@kotasatu.com">corsec@kotasatu.com</a><br><a href="mailto:info@kotasatuproperti.com">info@kotasatuproperti.com</a> | Bursa Tempat Saham Dicatatkan<br><i>Stock Exchange Listings</i>                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  <b>Bursa Efek Indonesia (BEI)</b><br><b>Indonesia Stock Exchange (IDX)</b>                                                                                                                   |
| Modal Dasar<br><i>Authorized Capital</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Keanggotaan Organisasi<br><i>Organizational Memberships</i>                                                                                                                                                                                                                      |
|  <b>Rp. 300.000.000.000,-</b><br><b>Tiga Ratus Miliar Rupiah</b><br><i>Three Hundred Billion Rupiah</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Real Estate Indonesia (REI)</li> <li>• Perhimpunan Hotel Restouran Indonesia (PHRI)</li> <li>• Indonesia Housekeepers Association (IHKA)</li> </ul> |
| Modal Ditempatkan & Disetor Penuh<br><i>Issued &amp; Fully Paid Capital</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  <b>Rp. 131.250.000.000,-</b><br><b>Seratus Tiga Puluh Satu Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah</b><br><i>One Hundred Thirty-one Billion and Two Hundred Fifty Million Rupiah</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



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.

- Unit Usaha Properti  
Perumahan Amaya Home Resort yang berlokasi di Jl. MT Haryono, Ungaran Kabupaten Semarang – Jawa Tengah
- Unit Usaha Perhotelan
  - a. a.Allstay Hotel Semarang yang beralamat di Jl. Veteran no.51 Kota Semarang – Jawa Tengah
  - b. b.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.*

- *Property Business Unit*  
*Amaya Home Resort Housing located on Jl. MT Haryono, Ungaran Semarang Regency – Central Java*
- *Hospitality Business Unit*
  - a. *a.Allstay Hotel Semarang which is located at Jl. Veteran no.51 Semarang City – Central Java*
  - b. *b.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 & MISI

*Vision & Mission*

---

## 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

## Skala Usaha

## Enterprise Scale

Total Aset dan Total Kewajiban Perseroan  
*Total Asset and Liabilities*

|                                                                         | 2025    | 2024    | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <i>Jumlah Aset / Total Assets</i>                                       | 209.919 | 213.399 | 230.354 | 237.976 |
| <i>Jumlah Aset Lancar / Total Current Assets</i>                        | 117.454 | 124.162 | 135.205 | 139.213 |
| <i>Jumlah Aset Tidak Lancar / Total Non-Current Assets</i>              | 92.466  | 89.237  | 95.149  | 98.763  |
| <i>Jumlah Liabilitas / Total Liabilities</i>                            | 164.284 | 164.440 | 173.100 | 176.861 |
| <i>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek / Total Current Liabilities</i>      | 110.482 | 89.687  | 84.684  | 74.033  |
| <i>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang / Total Non-Current Liabilities</i> | 53.802  | 74.753  | 88.416  | 102.828 |

Presentase Kepemilikan Saham  
*Shares Ownership Percentage*

| Nama / Name                      | Jumlah Saham         | 2022           |
|----------------------------------|----------------------|----------------|
| 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                  | 99.689.600           | 7.250%         |
| Raden Yohanes Kristian Hardianto | 238.502.400          | 17.346%        |
| Masyarakat                       | 282.009.600          | 20.510%        |
| <b>Jumlah Saham</b>              | <b>1.375.000.000</b> | <b>100.00%</b> |

Demografi Karyawan  
*Employee Demographics*

| Jabatan       | PT. Kota Satu Properti | PT. Kota Satu Persada |
|---------------|------------------------|-----------------------|
| Komisaris     | 2                      | 1                     |
| Direktur      | 2                      | 2                     |
| Manager       | 5                      | 7                     |
| Coordinator   | 0                      | 4                     |
| Supervisor    | 5                      | 13                    |
| Staff         | 22                     | 32                    |
| Non-staff     | 0                      | 12                    |
| <b>Jumlah</b> | <b>36</b>              | <b>71</b>             |

| Jenis Kelamin | PT. Kota Satu Properti | PT. Kota Satu Persada |
|---------------|------------------------|-----------------------|
| Laki-laki     | 20                     | 51                    |
| Perempuan     | 16                     | 20                    |
| <b>Jumlah</b> | <b>36</b>              | <b>71</b>             |

| Usia          | PT. Kota Satu Properti | PT. Kota Satu Persada |
|---------------|------------------------|-----------------------|
| > 50 Tahun    | 2                      | 2                     |
| 41 – 50 tahun | 12                     | 12                    |
| 31 – 40 tahun | 11                     | 25                    |
| 21 – 30 tahun | 11                     | 31                    |
| < 21 tahun    | 0                      | 1                     |
| <b>Jumlah</b> | <b>36</b>              | <b>71</b>             |

| Tingkat Pendidikan  | PT. Kota Satu Properti | PT. Kota Satu Persada |
|---------------------|------------------------|-----------------------|
| Strata 2 / Strata 1 | 30                     | 17                    |
| Diploma             | 1                      | 20                    |
| SMA atau sederajat  | 5                      | 34                    |
| <b>Jumlah</b>       | <b>36</b>              | <b>71</b>             |

| Status Kepegawaian | PT. Kota Satu Properti | PT. Kota Satu Persada |
|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Tetap              | 6                      | 4                     |
| Kontrak            | 30                     | 55                    |
| Tenaga Harian      | 0                      | 12                    |
| <b>Jumlah</b>      | <b>36</b>              | <b>71</b>             |



## Penjelasan Direksi

### 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.

#### **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.

## Message From Board of Directors

### 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,**

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.

#### **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.

**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.

- **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.

**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.

- **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.

#### • 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.

#### 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 tiga segmen tersebut, dua segmen mengalami pertumbuhan. Pendapatan tahun 2025 dari segmen penjualan tanah dan bangunan meningkat sebesar 86% dibandingkan tahun 2024, sedangkan pendapatan dari segmen estate management meningkat sebesar 110%. Sementara itu, pendapatan dari segmen perhotelan mengalami penurunan sebesar 8% dibandingkan tahun 2024.

#### • 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.

#### 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 these three segments, two saw growth. Revenue from the land and building sales segment in 2025 increased by 86% compared to 2024, while revenue from the estate management segment increased by 110%. Meanwhile, revenue from the hospitality segment decreased by 8% compared to 2024.



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.

### **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.

*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.*

### **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. Penerapan Keuangan Berkelanjutan Pencapaian Kinerja Penerapan Keberlanjutan Versus Target

Dengan tantangan yang ada pada tahun 2025, 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.

### 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 :

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

With the challenges that exist in 2025, 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.

### 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:

- 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.

### Pemanfaatan Peluang dan Prospek Usaha

Dalam konteks dinamika sektor properti nasional yang terus berkembang, pemanfaatan peluang dan prospek usaha menjadi hal yang krusial bagi pelaku industri untuk tetap kompetitif dan adaptif terhadap perubahan pasar.

Hunian tapak masih menjadi segmen utama sekaligus peluang investasi strategis di tahun 2026, dengan dominasi minat pasar yang tinggi dibandingkan apartemen maupun tanah kavling, serta didukung proyeksi pertumbuhan sektor residensial yang stabil.

Namun, di tengah peluang tersebut, industri properti tetap dihadapkan pada berbagai tekanan makroekonomi seperti pelemahan nilai tukar, tingginya suku bunga, dan penurunan daya beli, yang mendorong perubahan perilaku konsumen menjadi lebih selektif. Kondisi ini menuntut pelaku usaha untuk lebih cermat dalam menyesuaikan produk, terutama dari sisi harga, lokasi, dan fleksibilitas pembiayaan, agar tetap relevan dan mampu mengoptimalkan potensi pasar yang masih terbuka lebar berkat dukungan kebijakan pemerintah, bonus demografi, serta pembangunan infrastruktur.

### Situasi Eksternal yang Berpotensi Mempengaruhi Keberlanjutan Perseroan

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

1. Perubahan Regulasi dan Tata Ruang  
Kebijakan pemerintah terkait perizinan pembangunan, zonasi, standar bangunan hijau, serta kewajiban efisiensi energi dan pengelolaan limbah dapat mempengaruhi biaya dan kelayakan proyek properti maupun hotel.

2. Kondisi Ekonomi dan Daya Beli Masyarakat

Fluktuasi suku bunga KPR, inflasi, dan tingkat pendapatan masyarakat berdampak langsung pada permintaan hunian. Pada sektor hotel, kondisi ekonomi juga mempengaruhi tingkat hunian (occupancy rate) dan pendapatan kamar.

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

### Opportunity Utilization and Business Prospects

*In the context of the ever-evolving dynamics of the national real estate sector, capitalizing on business opportunities and prospects is crucial for industry players to remain competitive and adaptable to market changes.*

*Single-family homes remain the primary segment and a strategic investment opportunity in 2026, with significantly higher market interest compared to apartments or land plots, and supported by projections of stable growth in the residential sector.*

*However, despite these opportunities, the real estate industry continues to face various macroeconomic pressures, such as a weakening exchange rate, high interest rates, and declining purchasing power, which are driving consumers to become more selective in their behavior. These conditions require businesses to be more careful in adapting their products—particularly in terms of price, location, and financing flexibility—to remain relevant and capitalize on the vast market potential still available, thanks to government policies, the demographic dividend, and infrastructure development.*

### 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:*

1. *Regulatory and Zoning Changes*  
*Government policies regarding building permits, zoning, green building standards, as well as energy efficiency and waste management requirements can impact the costs and feasibility of real estate and hotel projects.*

2. *Economic Conditions and Consumer Purchasing Power*

*Fluctuations in mortgage interest rates, inflation, and household income levels have a direct impact on housing demand. In the hotel sector, economic conditions also affect occupancy rates and room revenue.*



### 3. Tren Pariwisata dan Mobilitas

Perubahan tren perjalanan wisata, baik domestik maupun internasional, sangat mempengaruhi kinerja hotel. Faktor seperti pembatasan perjalanan, perubahan preferensi wisatawan, dan pertumbuhan destinasi baru dapat berdampak signifikan.

### 4. Perubahan Iklim dan Risiko Lingkungan

Fluktuasi suku bunga KPR, inflasi, dan tingkat pendapatan masyarakat berdampak langsung pada permintaan hunian. Pada sektor hotel, kondisi ekonomi juga mempengaruhi tingkat hunian (occupancy rate) dan pendapatan kamar.

### 5. Perkembangan Teknologi dan Digitalisasi

Adopsi teknologi seperti smart building, sistem manajemen energi, serta platform pemesanan digital menjadi faktor penting dalam meningkatkan efisiensi operasional dan daya saing hotel.

### 6. Preferensi Konsumen terhadap Properti Berkelanjutan

Meningkatnya kesadaran konsumen terhadap lingkungan mendorong permintaan terhadap hunian dan hotel yang hemat energi, memiliki ruang terbuka hijau, serta menerapkan prinsip keberlanjutan.

### 7. Persaingan Industri Properti dan Perhotelan

Persaingan yang ketat, termasuk dari pengembang lain maupun alternatif akomodasi seperti serviced apartment dan homestay, menuntut inovasi dalam produk dan layanan berbasis keberlanjutan.

### 8. Akses terhadap Pembiayaan dan Investasi ESG

Ketersediaan pembiayaan hijau (green financing), green bonds, serta minat investor terhadap proyek berkelanjutan dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam ekspansi dan pengembangan proyek.

### 9. Stabilitas Sosial dan Infrastruktur Pendukung

Ketersediaan infrastruktur (transportasi, utilitas), keamanan lingkungan, serta kondisi sosial masyarakat sekitar sangat mempengaruhi daya tarik kawasan residensial dan hotel.

### 3. Tourism Trends and Mobility

*Changes in travel trends, both domestic and international, significantly impact hotel performance. Factors such as travel restrictions, shifts in tourist preferences, and the growth of new destinations can have a significant impact.*

### 4. Climate Change and Environmental Risks

*Risks such as flooding, rising sea levels, and extreme weather can affect property locations and hotel operations. Additionally, the demand for implementing green building practices is increasing.*

### 5. Technological Advancements and Digitalization

*The adoption of technologies such as smart building systems, energy management systems, and digital booking platforms is a key factor in enhancing operational efficiency and hotel competitiveness.*

### 6. Consumer Preferences for Sustainable Properties

*Growing consumer environmental awareness is driving demand for energy-efficient accommodations and hotels that feature green open spaces and implement*

### 7. Competition in the Real Estate and Hospitality Industries

*Intense competition, including from other developers and alternative accommodations such as serviced apartments and homestays, demands innovation in sustainability-based products and services.*

### 8. Access to ESG Financing and Investment

*The availability of green financing, green bonds, and investor interest in sustainable projects can influence the Company's ability to expand and develop projects.*

### 9. Social Stability and Supporting Infrastructure

*The availability of infrastructure (transportation, utilities), environmental safety, and the social conditions of the surrounding community significantly influence the appeal of residential and hotel areas.*



## Tata Kelola Keberlanjutan

Perseroan menempatkan tata kelola berkelanjutan atau Good Corporate Governance (GCG) sebagai salah satu pilar utama dalam mendukung implementasi pembangunan berkelanjutan. Penerapan GCG dilakukan secara konsisten guna memastikan bahwa seluruh aset dan sumber daya Perseroan dikelola secara optimal, transparan, dan bertanggung jawab dalam jangka panjang.

Dalam kerangka penerapan keberlanjutan, termasuk keuangan berkelanjutan, tanggung jawab utama berada pada organ Perseroan, yaitu Dewan Komisaris dan Direksi, yang secara kolektif bertanggung jawab kepada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Dewan Komisaris menjalankan fungsi pengawasan terhadap pelaksanaan keberlanjutan dalam kegiatan operasional Perseroan serta memberikan nasihat, saran, dan rekomendasi strategis kepada Direksi terkait implementasi prinsip keberlanjutan.

Direksi bertindak sebagai pelaksana dan penanggung jawab utama atas pengelolaan dan implementasi keberlanjutan, termasuk keuangan berkelanjutan, dengan dukungan mekanisme pendukung yang mencakup sistem pengendalian internal, manajemen risiko, audit internal, Kode Etik, Nilai-nilai Perusahaan, Anggaran Dasar, serta standar prosedur operasional dan proses bisnis yang berlaku. Dalam rangka meningkatkan efektivitas penerapan keberlanjutan, Perseroan juga menetapkan pembagian tugas dan tanggung jawab yang jelas pada setiap jenjang manajemen.

Secara khusus, Perseroan memiliki komitmen yang kuat dalam menerapkan prinsip keuangan berkelanjutan sebagai bagian integral dari strategi bisnis dan operasional. Tanggung jawab atas implementasi keuangan berkelanjutan berada pada Direksi, dengan koordinasi pelaksanaan yang dipimpin oleh Direktur Utama.

Dalam menjalankan perannya, Direktur Utama didukung oleh Corporate Secretary serta fungsi terkait lainnya, dengan tanggung jawab sebagai berikut:

- Memastikan integrasi strategi keberlanjutan ke dalam strategi usaha Perseroan secara menyeluruh dan berkesinambungan.
- Menetapkan serta melakukan penelaahan berkala atas kebijakan dan prosedur terkait penerapan aspek keberlanjutan dan prinsip keuangan berkelanjutan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Sustainability Good Governance

*The Company regards sustainable governance, or Good Corporate Governance (GCG), as one of the key pillars supporting the implementation of sustainable development. GCG is consistently applied to ensure that all of the Company's assets and resources are managed optimally, transparently, and responsibly over the long term.*

*Within the framework of sustainability implementation, including sustainable finance, the primary responsibility lies with the Company's governing bodies—namely, the Board of Commissioners and the Board of Directors—which are collectively accountable to the General Meeting of Shareholders (GMS). The Board of Commissioners oversees the implementation of sustainability in the Company's operational activities and provides strategic advice, guidance, and recommendations to the Board of Directors regarding the implementation of sustainability principles.*

*The Board of Directors serves as the primary executor and party responsible for the management and implementation of sustainability, including sustainable finance, supported by mechanisms such as internal control systems, risk management, internal audit, the Code of Ethics, Corporate Values, the Articles of Association, as well as applicable standard operating procedures and business processes. To enhance the effectiveness of sustainability implementation, the Company has also established clear divisions of duties and responsibilities at every management level.*

*In particular, the Company is strongly committed to applying the principles of sustainable finance as an integral part of its business and operational strategies. Responsibility for the implementation of sustainable finance rests with the Board of Directors, with the Chief Executive Officer leading the coordination of these efforts.*

*In carrying out his or her duties, the President Director is supported by the Corporate Secretary and other relevant functions, with the following responsibilities:*

- *Ensuring the comprehensive and continuous integration of sustainability strategies into the Company's overall business strategy.*
- *Establishing and conducting periodic reviews of policies and procedures related to the implementation of sustainability aspects and sustainable finance principles, in accordance with applicable laws and regulations.*

- Mengoordinasikan penyusunan Laporan Keberlanjutan tahunan untuk memperoleh persetujuan Dewan Komisaris sebelum disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan dipublikasikan kepada pemangku kepentingan.
- Melaksanakan pemantauan dan evaluasi secara berkala terhadap kinerja penerapan keuangan berkelanjutan, termasuk memastikan adanya perbaikan berkelanjutan.

Selain itu, Direktur juga bertanggung jawab dalam menetapkan kebijakan keberlanjutan serta memastikan implementasinya berjalan efektif melalui koordinasi aktif dengan seluruh unit kerja dan karyawan. Perseroan secara berkelanjutan melakukan sosialisasi guna meningkatkan pemahaman dan kesadaran seluruh insan perusahaan terhadap pentingnya penerapan GCG dan keuangan berkelanjutan.

Melalui struktur tata kelola yang terintegrasi, didukung oleh fungsi pengawasan, pelaksanaan, serta evaluasi yang berkesinambungan, Perseroan berupaya memastikan bahwa penerapan keuangan berkelanjutan berjalan secara efektif, selaras dengan prinsip tata kelola perusahaan yang baik serta ketentuan regulator yang berlaku.

### Pengembangan Kompetensi Terkait Keuangan Berkelanjutan

Dalam rangka mendukung penerapan prinsip keuangan berkelanjutan, Perusahaan secara konsisten melakukan pengembangan kompetensi bagi anggota Direksi, Dewan Komisaris, serta seluruh karyawan yang memiliki peran dan tanggung jawab terkait implementasi prinsip keberlanjutan.

Pengembangan kompetensi tersebut dilaksanakan melalui program internal yang terstruktur dalam Talent Development Program, dengan uraian sebagai berikut:

- *Coordinating the preparation of the annual Sustainability Report to obtain approval from the Board of Commissioners before it is submitted to the Financial Services Authority and published to stakeholders.*
- *Conducting periodic monitoring and evaluation of the performance of sustainable finance implementation, including ensuring continuous improvement.*

*In addition, the Director is also responsible for establishing sustainability policies and ensuring their effective implementation through active coordination with all business units and employees. The Company continuously conducts outreach activities to enhance the understanding and awareness of all employees regarding the importance of implementing GCG and sustainable finance.*

*Through an integrated governance structure, supported by continuous oversight, implementation, and evaluation functions, the Company strives to ensure that the implementation of sustainable finance proceeds effectively, in alignment with the principles of good corporate governance and applicable regulatory requirements.*

### Competency Development Related to Sustainable Finance

*To support the implementation of sustainable finance principles, the Company consistently conducts competency development for members of the Board of Directors, the Board of Commissioners, and all employees who have roles and responsibilities related to the implementation of sustainability principles.*

*This competency development is carried out through a structured internal program within the Talent Development Program, as detailed below:*



### 1.Sustainability Program

Sustainability Program merupakan inisiatif strategis yang bertujuan untuk mengidentifikasi dan mempersiapkan karyawan berpotensi sebagai pemimpin masa depan (future leaders). Program ini mencakup beberapa aspek pengembangan, yaitu:

- a. Peningkatan kompetensi pemimpin (leader) yang dipersiapkan untuk mampu membimbing, mengarahkan, serta mengembangkan kapabilitas kandidat pemimpin guna mendukung keberlanjutan dan pertumbuhan Perusahaan.
- b. Peningkatan kompetensi karyawan potensial sebagai kandidat pemimpin, yang dipersiapkan melalui proses talent mapping serta rangkaian pelatihan yang komprehensif, sehingga mampu menjadi suksesor yang siap menggantikan posisi kepemimpinan di masa mendatang.
- c. Peningkatan kompetensi seluruh karyawan sebagai upaya memperkuat kapabilitas organisasi secara menyeluruh, sehingga Perusahaan memiliki kesinambungan ketersediaan talenta unggul pada berbagai jenjang jabatan.

### 2.Training of Trainer (ToT)

Program Training of Trainer merupakan program pengembangan yang ditujukan untuk meningkatkan kemampuan karyawan dalam menyampaikan materi pelatihan secara efektif dan sistematis. Melalui program ini, karyawan diharapkan mampu mengembangkan keterampilan komunikasi, khususnya public speaking, memperluas wawasan dan pengetahuan, meningkatkan kolaborasi tim, serta mengasah kemampuan berpikir kritis.

### 3.Training SATU

Training SATU merupakan program pelatihan yang diperuntukkan bagi seluruh karyawan Kota Satu dalam rangka meningkatkan pemahaman dan kompetensi yang relevan dengan kebutuhan pekerjaan. Program ini menghadirkan tenaga pelatih profesional sesuai dengan bidang keahliannya, sehingga dapat mendukung peningkatan soft skills dan hard skills karyawan, serta berkontribusi terhadap peningkatan Kinerja Perusahaan secara berkelanjutan.

### 1. Sustainability Program

*The Sustainability Program is a strategic initiative aimed at identifying and preparing high-potential employees to become future leaders. This program encompasses several development aspects, namely:*

- a. Enhancing the competencies of leaders who are prepared to guide, direct, and develop the capabilities of leadership candidates to support the Company's sustainability and growth.*
- b. Enhancing the competencies of potential employees as leadership candidates, who are prepared through a talent mapping process and a comprehensive training program, so that they can become successors whoready to take on leadership roles in the future.*
- c. Enhancing the competencies of all employees as part of an effort to strengthen the organization's overall capabilities, ensuring that the Company maintains a steady supply of top talent at all levels of the organization.*

### 2.Training of Trainers (ToT)

*The Training of Trainers program is a professional development initiative designed to enhance employees' ability to deliver training materials effectively and systematically. Through this program, employees are expected to develop communication skills—particularly public speaking—broaden their perspectives and knowledge, improve team collaboration, and sharpen their critical thinking skills.*

### 3.SATU Training

*SATU Training is a training program designed for all Kota Satu employees to enhance their understanding and competencies relevant to their job requirements. The program features professional trainers in their respective fields of expertise, thereby supporting the development of employees' soft and hard skills and contributing to the continuous improvement of company performance.*

Melalui berbagai program tersebut, Perusahaan berkomitmen untuk memastikan tersedianya sumber daya manusia yang kompeten dan adaptif dalam mendukung implementasi keuangan berkelanjutan serta pencapaian tujuan jangka panjang Perusahaan.

Sepanjang tahun 2025 terdapat agenda kegiatan pelatihan dan/atau pengembangan kompetensi yang berkaitan dengan kompetensi penunjang tugas pokok karyawan, meliputi berbagai program peningkatan keterampilan teknis, serta pengembangan kompetensi interpersonal yang mendukung pelaksanaan tugas secara efektif dan profesional meliputi:

- a. Beauty Class – Januari 2025  
Bertujuan meningkatkan profesionalisme karyawan melalui penampilan yang rapi, bersih, dan sesuai standar perusahaan.
- b. Pelatihan penggunaan APAR  
bertujuan memberikan pengetahuan dan keterampilan kepada karyawan dalam menggunakan alat pemadam api ringan secara tepat dan aman, sehingga mampu merespons kebakaran dini dengan cepat serta meminimalkan risiko kerugian dan bahaya.
- c. Living A Healthy Life – April 2025  
Bertujuan mendorong karyawan menerapkan gaya hidup sehat melalui pola makan, olahraga, manajemen stres, dan kebiasaan positif lainnya untuk meningkatkan kesehatan, energi, dan produktivitas di tempat kerja.
- d. More Sales Magically – Agustus 2025  
Bertujuan meningkatkan strategi penjualan properti dengan teknik efektif, pendekatan kreatif, dan cara komunikasi yang menarik, sehingga mampu meningkatkan konversi dan penjualan perusahaan secara signifikan.
- e. Budaya Kerja 5R – Oktober 2025  
program yang menanamkan disiplin kerja melalui prinsip Ringkas, Rapi, Resik, Rawat, dan Rajin, untuk menciptakan lingkungan kerja yang efisien, bersih, terawat, dan produktif.

*Through these various programs, the Company is committed to ensuring the availability of competent and adaptable human resources to support the implementation of sustainable finance and the achievement of the Company's long-term goals.*

*Throughout 2025, there is a schedule of training and/or competency development activities related to competencies that support employees' core duties, including various programs to enhance technical skills, as well as the development of interpersonal competencies that support the effective and professional performance of duties, including:*

- a. Beauty Class – January 2025  
*Aimed at enhancing employee professionalism through a neat, clean, and company-standard-compliant appearance.*
- b. Fire Extinguisher Training  
*Aimed at providing employees with the knowledge and skills to use portable fire extinguishers properly and safely, enabling them to respond quickly to early-stage fires and minimize the risk of loss and danger.*
- c. Living a Healthy Life – April 2025  
*Aims to encourage employees to adopt a healthy lifestyle through proper nutrition, exercise, stress management, and other positive habits to improve health, energy, and productivity in the workplace*
- d. More Sales Magically – August 2025  
*Aims to enhance real estate sales strategies through effective techniques, creative approaches, and methods. engaging communication, which can significantly boost the company's conversion rates and sales.*
- e. 5R Work Culture – October 2025  
*A program that instills work discipline through the principles of Simplify, Organize, Clean, Maintain, and Be Diligent, to create an efficient, clean, well-maintained, and productive work environment.*

## Penilaian risiko atas penerapan keuangan keberlanjutan

Perusahaan senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengintegrasikan aspek keuangan berkelanjutan ke dalam kegiatan usaha, khususnya dalam sektor properti yang memiliki eksposur signifikan terhadap risiko lingkungan, sosial, dan tata kelola (ESG). Penilaian risiko ini dilaksanakan sebagai bagian integral dari sistem manajemen risiko Perusahaan guna memastikan kesinambungan usaha serta kepatuhan terhadap ketentuan POJK No. 51/POJK.03/2017 tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan.

### 1. Kerangka Kerja Penilaian Risiko

Perusahaan telah mengembangkan kerangka kerja penilaian risiko keberlanjutan yang terintegrasi dengan manajemen risiko korporasi. Kerangka kerja ini mencakup:

- Identifikasi, pengukuran, mitigasi, dan pemantauan risiko ESG.
- Integrasi risiko keberlanjutan dalam proses perencanaan proyek properti, termasuk pengembangan kawasan, konstruksi, dan pengelolaan aset.
- Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemilihan mitra, kontraktor, dan pemasok.

### 2. Identifikasi Risiko Keberlanjutan

Dalam konteks industri properti, Perusahaan mengidentifikasi risiko utama sebagai berikut:

#### A. Risiko Lingkungan (Environmental Risk)

Meliputi potensi dampak negatif terhadap lingkungan akibat kegiatan konstruksi dan operasional properti, antara lain:

- Emisi gas rumah kaca dan konsumsi energi.
- Pengelolaan limbah konstruksi dan operasional.
- Penggunaan air dan degradasi kualitas lingkungan.

#### B. Risiko Sosial

Mencakup dampak terhadap masyarakat dan tenaga kerja:

- Konflik lahan dan relokasi Masyarakat.
- Kesehatan dan keselamatan kerja (K3) di proyek konstruksi.
- Dampak sosial terhadap komunitas sekitar proyek.

#### C. Risiko Tata Kelola

Meliputi:

- Kepatuhan terhadap peraturan perizinan, tata ruang, dan lingkungan.
- Praktik etika bisnis dan transparansi.
- Risiko korupsi dan benturan kepentingan.

## Risk Assessment of the Implementation of Sustainable Finance

*The Company consistently applies the principle of prudence in integrating sustainable finance into its business operations, particularly in the real estate sector, which has significant exposure to environmental, social, and governance (ESG) risks. This risk assessment is conducted as an integral part of the Company's risk management system to ensure business continuity and compliance with POJK No. 51/POJK.03/2017 on the Implementation of Sustainable Finance.*

### 1. Risk Assessment Framework

*The Company has developed a sustainability risk assessment framework that is integrated with corporate risk management. This framework includes:*

- *Identification, measurement, mitigation, and monitoring of ESG risks.*
- *Integration of sustainability risks into property project planning processes, including area development, construction, and asset management.*
- *Application of the principle of prudence in the selection of partners, contractors, and suppliers.*

### 2. Identification of Sustainability Risks

*In the context of the real estate industry, the Company identifies the following key risks:*

#### A. Environmental Risk

*This includes potential negative impacts on the environment resulting from construction and property operations, such as:*

- *Greenhouse gas emissions and energy consumption.*
- *Management of construction and operational waste.*
- *Water usage and environmental degradation.*

#### B. Social Risk

*Includes impacts on the community and workforce:*

- *Land conflicts and community relocation.*
- *Occupational health and safety (OHS) on construction projects.*
- *Social impacts on communities surrounding the project.*

#### C. Governance Risk

*Includes:*

- *Compliance with licensing, zoning, and environmental regulations.*
- *Business ethics and transparency practices.*
- *Risks of corruption and conflicts of interest.*



**D. Risiko Reputasi**

Risiko yang timbul akibat persepsi negatif pemangku kepentingan terhadap proyek atau praktik keberlanjutan Perusahaan.

**3. Pengukuran dan Evaluasi Risiko**

Perusahaan melakukan pengukuran risiko dengan pendekatan sebagai berikut:

- Penilaian tingkat kemungkinan dan dampak dari masing-masing risiko.
- Penggunaan matriks risiko untuk menentukan prioritas mitigasi.
- Analisis sensitivitas terhadap faktor lingkungan, termasuk risiko perubahan iklim.
- Evaluasi portofolio proyek berdasarkan kriteria ESG, sejalan dengan prinsip GRI 3: Material Topics

**4. Pengelolaan dan Mitigasi Risiko**

Dalam rangka memitigasi risiko keberlanjutan, Perusahaan menerapkan langkah-langkah strategis sebagai berikut:

- Integrasi aspek ESG dalam studi kelayakan proyek.
- Penerapan standar bangunan hijau dan efisiensi energi.
- Penguatan sistem manajemen lingkungan dan sosial, termasuk dokumen AMDAL/UKL-UPL.
- Pelaksanaan due diligence terhadap mitra bisnis dan kontraktor.
- Penerapan kebijakan anti korupsi dan kode etik Perusahaan.

**5. Pemantauan dan Pengendalian**

Perusahaan melakukan pemantauan secara berkala melalui:

- Sistem pelaporan manajemen risiko yang terintegrasi.
- Evaluasi oleh unit manajemen risiko dan audit internal.
- Pengawasan oleh Direksi dan Dewan Komisaris.
- Peninjauan berkala terhadap efektivitas mitigasi risiko.

**6. Pengungkapan dan Pelaporan**

Sebagai bentuk transparansi, Perusahaan mengungkapkan informasi terkait risiko keberlanjutan dalam Laporan Keberlanjutan sesuai dengan:

- Ketentuan POJK No. 51/POJK.03/2017.
- Standar GRI 2: General Disclosures dan GRI 3: Material Topics.
- Prinsip keterbukaan informasi kepada pemangku kepentingan.

**D. Reputational Risk**

*Risks arising from stakeholders' negative perceptions of the project or the Company's sustainability practices.*

**3. Risk Measurement and Evaluation**

*The Company conducts risk measurement using the following approach:*

- *Assessment of the likelihood and impact of each risk.*
- *Use of a risk matrix to determine mitigation priorities.*
- *Sensitivity analysis regarding environmental factors, including climate change risks.*
- *Evaluation of the project portfolio based on ESG criteria, in line with GRI Principle 3: Material Topics*

**4. Risk Management and Mitigation**

*To mitigate sustainability risks, the Company implements the following strategic measures:*

- *Integration of ESG aspects into project feasibility studies.*
- *Implementation of green building standards and energy efficiency measures.*
- *Strengthening environmental and social management systems, including EIA/UKL-UPL documents.*
- *Conducting due diligence on business partners and contractors.*
- *Implementing the Company's anti-corruption policy and code of ethics.*

**5. Monitoring and Control**

*The Company conducts regular monitoring through:*

- *An integrated risk management reporting system.*
- *Evaluations by the risk management unit and internal audit.*
- *Oversight by the Board of Directors and Board of Commissioners.*
- *Periodic reviews of the effectiveness of risk mitigation measures.*

**6. Disclosure and Reporting**

*As a form of transparency, the Company discloses information related to sustainability risks in the Sustainability Report in accordance with:*

- *Regulations of the Financial Services Authority (POJK) No. 51/POJK.03/2017.*
- *GRI Standards 2: General Disclosures and GRI 3: Material Topics.*
- *The principle of transparency in information disclosure to stakeholders.*

## 7. Penguatan Kapasitas dan Pengembangan Berkelanjutan

Perusahaan terus meningkatkan kapabilitas dalam pengelolaan risiko keberlanjutan melalui:

- Pelatihan internal terkait ESG dan keuangan berkelanjutan.
- Pengembangan kebijakan dan prosedur yang adaptif terhadap perkembangan regulasi.
- Penerapan praktik terbaik di industri properti berkelanjutan.

## Hubungan dengan Pemangku Kepentingan

Sebagai perusahaan yang bergerak di sektor properti dan pengembangan kawasan, Perusahaan menyadari bahwa keberhasilan usaha tidak hanya ditentukan oleh kinerja finansial, tetapi juga oleh kemampuan dalam membangun hubungan yang harmonis, transparan, dan berkelanjutan dengan seluruh pemangku kepentingan. Sejalan dengan prinsip Good Corporate Governance (GCG), praktik keterlibatan pemangku kepentingan Perusahaan mengacu pada GRI 2-29: Approach to Stakeholder Engagement serta ketentuan dalam POJK No. 51/POJK.03/2017. Pendekatan ini memastikan bahwa setiap keputusan strategis mempertimbangkan kepentingan ekonomi, sosial, dan lingkungan secara seimbang.

**Identifikasi dan Prioritisasi Pemangku Kepentingan**  
Perusahaan secara berkala melakukan identifikasi dan pemetaan pemangku kepentingan berdasarkan tingkat pengaruh dan kepentingannya terhadap kegiatan usaha, khususnya dalam siklus pengembangan properti yang meliputi perencanaan, konstruksi, hingga operasional kawasan.

Pemangku kepentingan utama Perusahaan meliputi:

- Pemegang saham dan investor.
- Konsumen/pembeli properti dan tenant.
- Karyawan.
- Kontraktor, pemasok, dan mitra kerja.
- Pemerintah dan regulator
- Masyarakat di sekitar proyek dan Kawasan.
- Perbankan dan lembaga pembiayaan.
- tMedia dan organisasi masyarakat sipil.

**Pendekatan Keterlibatan yang Terstruktur**

Perusahaan menerapkan pendekatan keterlibatan yang proaktif, inklusif, dan berkelanjutan melalui komunikasi dua arah. Keterlibatan dilakukan secara sistematis untuk memahami ekspektasi pemangku kepentingan, mengelola risiko sosial dan lingkungan, serta meningkatkan kualitas proyek dan layanan.

*7. Capacity Building and Sustainable Development  
The Company continues to enhance its capabilities in managing sustainability risks through:*

- *Internal training on ESG and sustainable finance.*
- *Development of policies and procedures that adapt to regulatory developments.*
- *Implementation of best practices in the sustainable real estate industry.*

## Engagement with Stakeholders

*As a company operating in the real estate and area development sector, the Company recognizes that business success is determined not only by financial performance, but also by the ability to build harmonious, transparent, and sustainable relationships with all stakeholders.*

*In line with the principles of Good Corporate Governance (GCG), the Company's stakeholder engagement practices are guided by GRI 2-29: Approach to Stakeholder Engagement and the provisions of POJK No. 51/POJK.03/2017. This approach ensures that every strategic decision balances economic, social, and environmental interests.*

**Identification and Prioritization of Stakeholders**

*The Company periodically identifies and maps stakeholders based on their level of influence and importance to business activities, particularly within the property development cycle, which encompasses planning, construction, and the operation of the development.*

*The Company's key stakeholders include:*

- *Shareholders and investors.*
- *Property buyers and tenants.*
- *Employees.*
- *Contractors, suppliers, and business partners.*
- *Government and regulators*
- *Communities surrounding the project and the region.*
- *Banks and financial institutions.*
- *Media and civil society organizations.*

**Structured Engagement Approach**

*The company implements a proactive, inclusive, and sustainable engagement approach through two-way communication. Engagement is conducted systematically to understand stakeholder expectations, manage social and environmental risks, and improve project and service quality.*

Dalam konteks sektor properti, fokus utama keterlibatan mencakup:

- Transparansi informasi proyek dan legalitas lahan.
- Kualitas bangunan dan keselamatan konstruksi.
- Dampak lingkungan dan pengelolaan limbah.
- Dampak sosial terhadap masyarakat sekitar.
- Kepuasan pelanggan dan pengalaman penghuni.
- Kepatuhan terhadap perizinan dan tata ruang.

#### Saluran dan Mekanisme Komunikasi

Perusahaan menyediakan berbagai saluran komunikasi yang disesuaikan dengan karakteristik masing-masing pemangku kepentingan, antara lain:

- Rapat Umum Pemegang Saham dan paparan publik.
- Pertemuan dengan investor dan analis.
- Pusat layanan pelanggan dan survei kepuasan penghuni.
- Forum komunikasi karyawan dan pelatihan internal.
- Koordinasi rutin dengan kontraktor dan pemasok.
- Konsultasi dan pelaporan kepada pemerintah daerah terkait perizinan dan tata ruang.
- Forum dialog dan program pemberdayaan masyarakat di sekitar proyek.
- Kanal digital (website, media sosial).
- Mekanisme pengaduan dan whistleblowing system.

#### Frekuensi dan Topik Keterlibatan

Keterlibatan dilakukan secara berkala maupun insidental, khususnya pada tahap-tahap kritis proyek seperti perizinan, konstruksi, dan serah terima unit. Topik yang dibahas mencakup:

- Kinerja operasional dan perkembangan proyek.
- Kesehatan dan keselamatan kerja (K3) di lokasi proyek.
- Pengelolaan dampak lingkungan (air, limbah, emisi).
- Hubungan industrial dan kesejahteraan karyawan.
- Kepuasan pelanggan dan kualitas layanan.
- Kepatuhan hukum dan tata kelola lahan.
- Program tanggung jawab sosial dan pengembangan Masyarakat.

*In the context of the real estate sector, the primary focus of engagement includes:*

- *Transparency of project information and land legality.*
- *Building quality and construction safety.*
- *Environmental impact and waste management.*
- *Social impact on the surrounding community.*
- *Customer satisfaction and resident experience.*
- *Compliance with permits and zoning regulations.*

#### *Communication Channels and Mechanisms*

*The company provides various communication channels tailored to the characteristics of each stakeholder, including:*

- *Annual General Meetings of Shareholders and public presentations.*
- *Meetings with investors and analysts.*
- *Customer service centers and resident satisfaction surveys.*
- *Employee communication forums and internal training.*
- *Regular coordination with contractors and suppliers.*
- *Consultation and reporting to local governments regarding permits and land use planning.*
- *Dialogue forums and community empowerment programs in the vicinity of the project.*
- *Digital channels (website, social media).*
- *Complaint mechanisms and a whistleblowing system.*

#### *Frequency and Topics of Engagement*

*Engagement is conducted on a regular and ad hoc basis, particularly during critical project phases such as permitting, construction, and unit handover. Topics covered include:*

- *Operational performance and project progress.*
- *Occupational health and safety (OHS) at project sites.*
- *Environmental impact management (water, waste, emissions).*
- *Labor relations and employee welfare.*
- *Customer satisfaction and service quality.*
- *Legal compliance and land governance.*
- *Corporate social responsibility and community development programs.*



**Pelibatan Pemangku Kepentingan****Stakeholder Engagement**

| <b>Pemangku Kepentingan<br/>Stakeholders</b>                     | <b>Metode Pendekatan<br/>Approach Method</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Karyawan<br><i>Employees</i>                                     | Sosialisasi, pelatihan, seminar, knowledge sharing, webinar.<br><i>Socialization, trainings, seminars, knowledge sharing, webinar.</i>                                                                                                                                                                          |
| Investor/Pemegang Saham<br><i>Investor/Shareholders</i>          | Rapat Umum Pemegang Saham<br><i>General Meeting of Shareholders</i><br><br>Paparan Publik<br><i>Public Expose</i><br><br>Website Perseroan<br><i>Company Website</i>                                                                                                                                            |
| Regulator<br><i>Regulators</i>                                   | Laporan kepatuhan dan keterbukaan informasi<br><i>Compliance report and information disclosure</i>                                                                                                                                                                                                              |
| Pemasok dan mitra usaha<br><i>Supplier and business partners</i> | Kontrak, perjanjian kerja dan kesepakatan tertulis lainnya<br><i>Contract, work agreements and other written agreements</i>                                                                                                                                                                                     |
| Pelanggan<br><i>Customers</i>                                    | Layanan pelanggan, survei Kepuasan Pelanggan, formulir umpan balik<br><i>Customer services, customer satisfaction Survey, feedback form</i><br><br>Informasi produk melalui iklan, promosi, dan media sosial perusahaan<br><i>Product information through advertising, promotion and corporate social media</i> |
| Investor/Pemegang Saham<br><i>Investor/Shareholders</i>          | Laporan kepatuhan dan keterbukaan informasi<br><i>Compliance report and information disclosure</i>                                                                                                                                                                                                              |

**Integrasi dengan Penilaian Materialitas**

Masukan dari pemangku kepentingan menjadi elemen utama dalam proses penilaian materialitas yang dilakukan Perusahaan. Melalui proses ini, Perusahaan mengidentifikasi isu-isu keberlanjutan yang paling signifikan, baik dari sisi dampak maupun tingkat kepentingan bagi pemangku kepentingan.

Hasil penilaian materialitas digunakan sebagai dasar dalam:

- Penyusunan strategi keberlanjutan dan ESG.
- Pengembangan proyek properti yang berwawasan lingkungan dan sosial.
- Peningkatan kualitas layanan kepada pelanggan.
- Penyusunan laporan keberlanjutan yang transparan dan akuntabel Tindak Lanjut dan Evaluasi.

**Integration with Materiality Assessment**

*Input from stakeholders is a key element in the Company's materiality assessment process. Through this process, the Company identifies the most significant sustainability issues, both in terms of impact and level of importance to stakeholders. The results of the materiality assessment are used as the basis for:*

- *Developing sustainability and ESG strategies.*
- *Developing environmentally and socially responsible real estate projects.*
- *Improving the quality of customer service.*
- *Preparing transparent and accountable sustainability reports. Follow-Up and Evaluation.*

**Tindak Lanjut dan Evaluasi**

Perusahaan berkomitmen untuk menindaklanjuti setiap masukan secara tepat waktu, terukur, dan transparan. Evaluasi atas efektivitas keterlibatan pemangku kepentingan dilakukan secara berkala untuk memastikan kesesuaian dengan dinamika industri properti dan ekspektasi yang terus berkembang.

Sebagai bagian dari kepatuhan terhadap POJK 51, seluruh proses keterlibatan pemangku kepentingan didokumentasikan dengan baik dan diungkapkan secara komprehensif dalam laporan keberlanjutan. Perusahaan juga terus meningkatkan kualitas pengungkapan agar selaras dengan praktik terbaik nasional maupun internasional.

**Follow-Up and Evaluation**

*The Company is committed to addressing all feedback in a timely, measurable, and transparent manner. The effectiveness of stakeholder engagement is evaluated periodically to ensure alignment with the dynamics of the real estate industry and evolving expectations.*

*As part of compliance with POJK 51, all stakeholder engagement processes are well-documented and comprehensively disclosed in the sustainability report. The Company also continues to improve the quality of its disclosures to align with national and international best practices.*

**Permasalahan terhadap penerapan keuangan berkelanjutan****Tantangan terhadap Penerapan Keuangan Berkelanjutan**

Dalam menjalankan komitmen terhadap penerapan keuangan berkelanjutan, Perusahaan menghadapi berbagai tantangan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Tantangan tersebut menjadi perhatian penting dalam upaya meningkatkan efektivitas implementasi prinsip keberlanjutan, khususnya dalam industri properti yang memiliki keterkaitan erat dengan aspek lingkungan, sosial, dan tata kelola (ESG).

**Tantangan Internal**

1. Integrasi Prinsip Keberlanjutan dalam Strategi Bisnis  
Integrasi aspek lingkungan dan sosial ke dalam perencanaan proyek properti masih memerlukan penyesuaian proses bisnis, termasuk dalam tahap perencanaan desain, pengadaan material, hingga konstruksi dan operasional.
2. Keterbatasan Kapasitas dan Kompetensi SDM  
Pemahaman dan kompetensi sumber daya manusia terkait praktik keberlanjutan, seperti bangunan hijau (green building) dan efisiensi energi, masih perlu ditingkatkan melalui pelatihan dan pengembangan berkelanjutan.
3. Kebutuhan Investasi Awal yang Lebih Tinggi  
Penerapan konsep properti berkelanjutan, termasuk penggunaan material ramah lingkungan dan teknologi efisiensi energi, memerlukan eco-friendly materials and energy-efficient technologies, requires investasi awal yang relatif lebih besar dibandingkan metode konvensional.
4. Penguatan Sistem dan Infrastruktur Pendukung  
Pengembangan sistem pelaporan dan pemantauan kinerja ESG yang terintegrasi masih menjadi tantangan dalam memastikan akurasi, konsistensi, dan transparansi data keberlanjutan.

**Challenges in the Implementation of Sustainable Finance****Challenges in Implementing Sustainable Finance**

*In fulfilling its commitment to sustainable finance, the Company faces various challenges, both internal and external. These challenges are a key focus in efforts to enhance the effectiveness of implementing sustainability principles, particularly in the real estate industry, which is closely linked to environmental, social, and governance (ESG) aspects.*

**Internal Challenges**

1. Integration of Sustainability Principles into Business Strategy  
*Integrating environmental and social aspects into real estate project planning still requires adjustments to business processes, including during the design planning, material procurement, construction, and operational phases.*
2. Limitations in Human Resource Capacity and Competence  
*The understanding and competence of human resources regarding sustainability practices, such as green building and energy efficiency, still need to be improved through continuous training and development.*
3. Higher Initial Investment Requirements  
*The implementation of sustainable property concepts, including the use of eco-friendly materials and energy-efficient technologies, requires a relatively higher initial investment compared to conventional methods.*
4. Strengthening Support Systems and Infrastructure  
*The development of an integrated ESG performance reporting and monitoring system remains a challenge in ensuring the accuracy, consistency, and transparency of sustainability data.*

### Tantangan Eksternal

1. **Perkembangan Regulasi dan Standar**  
Dinamika regulasi terkait keuangan berkelanjutan, termasuk ketentuan dalam POJK dan standar internasional seperti GRI, memerlukan adaptasi berkelanjutan dari Perusahaan.
2. **Kesiapan Rantai Pasok**  
Tidak seluruh kontraktor dan pemasok memiliki standar keberlanjutan yang sejalan dengan kebijakan Perusahaan, khususnya dalam penggunaan material ramah lingkungan dan praktik kerja yang bertanggung jawab.
3. **Tingkat Kesadaran Pasar**  
Kesadaran dan preferensi konsumen terhadap properti berkelanjutan masih berkembang, sehingga mempengaruhi tingkat permintaan terhadap produk yang mengedepankan aspek keberlanjutan.
4. **Perizinan dan Tata Ruang**  
Kompleksitas proses perizinan serta kebijakan tata ruang di berbagai wilayah dapat mempengaruhi implementasi proyek yang berbasis prinsip keberlanjutan.

### Upaya Mitigasi dan Strategi Perusahaan

Dalam menghadapi berbagai tantangan tersebut, Perusahaan melakukan langkah-langkah strategis sebagai berikut:

- Mengintegrasikan prinsip ESG dalam kebijakan dan standar operasional Perusahaan.
- Meningkatkan kapasitas SDM melalui pelatihan dan sertifikasi terkait keberlanjutan.
- Menerapkan efisiensi biaya jangka panjang melalui inovasi desain dan teknologi.
- Mengembangkan kemitraan dengan pemasok dan kontraktor yang berkomitmen terhadap keberlanjutan.
- Memperkuat sistem pelaporan keberlanjutan yang mengacu pada standar GRI.
- Melakukan edukasi pasar terkait manfaat properti berkelanjutan.

### Penutup

Perusahaan memandang tantangan dalam penerapan keuangan berkelanjutan sebagai peluang untuk meningkatkan daya saing dan menciptakan nilai jangka panjang. Dengan komitmen yang kuat serta dukungan dari seluruh pemangku kepentingan, Perusahaan optimis dapat mengatasi berbagai tantangan tersebut secara bertahap dan berkelanjutan.

### External Challenges

1. **Regulatory and Standards Developments**  
*The evolving regulatory landscape regarding sustainable finance, including provisions in POJK and international standards such as GRI, requires the Company to continuously adapt.*
2. **Supply Chain Readiness**  
*Not all contractors and suppliers have sustainability standards aligned with the Company's policies, particularly regarding the use of eco-friendly materials and responsible labor practices.*
3. **Market Awareness**  
*Consumer awareness and preferences regarding sustainable properties are still evolving, thereby influencing demand for products that prioritize sustainability.*
4. **Permitting and Zoning**  
*The complexity of permitting processes and land-use policies across various regions can impact the implementation of projects based on sustainability principles.*

### Mitigation Efforts and Company Strategies

*In addressing these challenges, the Company is implementing the following strategic measures:*

- *Integrating ESG principles into the Company's policies and operational standards.*
- *Enhancing human resource capacity through sustainability-related training and certification.*
- *Implementing long-term cost efficiencies through design and technological innovation.*
- *Developing partnerships with suppliers and contractors committed to sustainability.*
- *Strengthening the sustainability reporting system in accordance with GRI standards.*
- *Educating the market on the benefits of sustainable properties.*

### Conclusion

*The Company views the challenges in implementing sustainable finance as an opportunity to enhance competitiveness and create long-term value. With a strong commitment and support from all stakeholders, the Company is confident it can address these challenges gradually and sustainably.*



## Kinerja Lingkungan Hidup Berkelanjutan

Direksi meyakini bahwa keberlanjutan lingkungan merupakan fondasi utama dalam menciptakan nilai jangka panjang bagi Perseroan dan para pemangku kepentingan. Seiring dengan meningkatnya tantangan perubahan iklim dan degradasi lingkungan, Perseroan menempatkan pengelolaan lingkungan sebagai prioritas strategis yang terintegrasi dalam perencanaan dan operasional bisnis.

Perseroan berkomitmen untuk terus meningkatkan praktik pengelolaan lingkungan melalui pendekatan yang terukur, inovatif, dan berorientasi pada dampak. Dalam jangka panjang, Perseroan menargetkan terciptanya kawasan hunian dan unit bisnis yang tidak hanya memberikan nilai ekonomi, tetapi juga berkontribusi terhadap pelestarian lingkungan dan peningkatan kualitas hidup masyarakat.

### Pendekatan Strategis dan Tata Kelola

Sebagai bagian dari penerapan prinsip keberlanjutan, Perseroan mengacu pada praktik terbaik yang relevan, termasuk ketentuan dalam POJK terkait Laporan Keberlanjutan, serta mengadopsi kerangka pelaporan internasional seperti GRI Standards dan prinsip Environmental, Social, and Governance (ESG). Pengelolaan kinerja lingkungan dilakukan secara terstruktur melalui:

- Integrasi aspek lingkungan dalam perencanaan proyek dan operasional.
- Penguatan kebijakan dan prosedur pengelolaan lingkungan.
- Pelibatan pemangku kepentingan, termasuk penghuni dan karyawan.
- Pemantauan dan evaluasi kinerja secara berkala.

### Kinerja dan Inisiatif Lingkungan

Dalam kegiatan operasional, Perseroan telah mengimplementasikan berbagai inisiatif untuk meminimalkan dampak lingkungan, antara lain

- **Pengelolaan Kawasan Berbasis Green Living**  
Perseroan mengintegrasikan konsep ramah lingkungan dalam pengembangan kawasan Amaya Home Resort melalui program Green Area, yang mencakup penanaman pohon dan penyediaan ruang terbuka hijau. Inisiatif ini mendukung peningkatan kualitas udara, kenyamanan lingkungan, serta konservasi keanekaragaman hayati skala lokal.

## Sustainable Environmental Performance

### Statement from the Board of Directors

*The Board of Directors believes that environmental sustainability is a key foundation for creating long-term value for the Company and its stakeholders. As the challenges of climate change and environmental degradation intensify, the Company has made environmental management a strategic priority that is integrated into its business planning and operations.*

*The Company is committed to continuously improving its environmental management practices through a measurable, innovative, and impact-oriented approach. In the long term, the Company aims to create residential areas and business units that not only provide economic value but also contribute to environmental conservation and improved quality of life for the community.*

### Strategic Approach and Governance

*As part of implementing sustainability principles, the Company refers to relevant best practices, including provisions in the OJK Regulation regarding Sustainability Reports, and adopts international reporting frameworks such as the GRI Standards and Environmental, Social, and Governance (ESG) principles.*

- *Environmental performance management is conducted in a structured manner through:*
- *Integration of environmental aspects into project planning and operations.*
- *Strengthening of environmental management policies and procedures.*
- *Engagement of stakeholders, including residents and employees.*
- *Regular monitoring and evaluation of performance.*

### Environmental Performance and Initiatives

*In its operations, the Company has implemented various initiatives to minimize environmental impact, including:*

- **Green Living-Based Area Management**  
*The Company integrates eco-friendly concepts into the development of the Amaya Home Resort area through the Green Area program, which includes tree planting and the provision of green open spaces. This initiative supports improved air quality, environmental comfort, and the conservation of local biodiversity.*

- **Pengelolaan Air dan Mitigasi Risiko Banjir**  
Perseroan menerapkan desain infrastruktur yang mendukung konservasi air, termasuk penggunaan material berpori pada jalan, pembangunan sumur resapan, revitalisasi kolam retensi, serta normalisasi aliran sungai. Langkah ini bertujuan untuk meningkatkan daya resap air dan mengurangi potensi genangan serta banjir.
- **Pengelolaan Limbah dan Penerapan Ekonomi Sirkular**
  - Dalam pengelolaan limbah, Perseroan mendorong penerapan prinsip 3R (reduce, reuse, recycle) melalui:
  - Penyediaan fasilitas sumur kompos untuk pengolahan sampah organik.
  - Program pemilahan sampah di tingkat kawasan dan unit bisnis.
  - Pelibatan aktif penghuni dalam pengurangan dan pengelolaan limbah.

Pada unit bisnis perhotelan, sistem pengelolaan limbah diterapkan secara terstruktur untuk meningkatkan efisiensi dan mengurangi dampak terhadap lingkungan.

Perseroan akan terus memperkuat kinerja lingkungan melalui:

- Pengembangan indikator kinerja utama (KPI) berbasis lingkungan.
- Peningkatan efisiensi penggunaan sumber daya air dan energi.
- Pengurangan volume limbah melalui inovasi dan edukasi berkelanjutan.
- Penguatan sistem pelaporan dan pengukuran berbasis standar nasional dan internasional.

Dengan pendekatan ini, Perseroan optimis dapat menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan, sekaligus memberikan kontribusi nyata terhadap pelestarian lingkungan dan pembangunan yang bertanggung jawab.

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

#### Aspek Material

Perseroan berkomitmen untuk mengoptimalkan penggunaan material secara bertanggung jawab melalui perencanaan yang efektif dan efisien, dengan mengedepankan prinsip ramah lingkungan. Pendekatan ini bertujuan untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan yang timbul dari aktivitas operasional, sekaligus mendukung terciptanya pembangunan yang berkelanjutan.

- **Water Management and Flood Risk Mitigation**  
*The Company implements infrastructure designs that support water conservation, including the use of porous materials on roads, the construction of infiltration wells, the revitalization of retention ponds, and river flow normalization. These measures aim to increase water absorption capacity and reduce the potential for waterlogging and flooding*

- **Waste Management and Circular Economy Implementation**  
*In waste management, the Company promotes the application of the 3R principles (reduce, reuse, recycle) through:*
  - *Providing composting facilities for the processing of organic waste.*
  - *Waste sorting programs at the regional and business unit levels.*
  - *Active engagement of residents in waste reduction and management.*

*In the hospitality business units, a structured waste management system is implemented to improve efficiency and reduce environmental impact.*

#### Future Direction and Targets

*The Company will continue to strengthen its environmental performance through:*

- *The development of environment-based key performance indicators.*
- *Improved efficiency in the use of water and energy resources.*
- *Reducing waste volume through innovation and ongoing education.*
- *Strengthening reporting and measurement systems based on national and international standards.*

*With this approach, the Company is confident it can create sustainable value, while making a tangible contribution to environmental conservation and responsible development.*

*Commitment to environmental sustainability is manifested by the Company in various programs, including:*

#### Material Aspect

*The Company is committed to optimizing the responsible use of materials through effective and efficient planning, while prioritizing environmentally friendly principles. This approach aims to minimize the negative environmental impacts arising from operational activities, while supporting the achievement of sustainable development.*

- **Pengelolaan Air dan Mitigasi Risiko Banjir**  
Perseroan menerapkan desain infrastruktur yang mendukung konservasi air, termasuk penggunaan material berpori pada jalan, pembangunan sumur resapan, revitalisasi kolam retensi, serta normalisasi aliran sungai. Langkah ini bertujuan untuk meningkatkan daya resap air dan mengurangi potensi genangan serta banjir.
- **Pengelolaan Limbah dan Penerapan Ekonomi Sirkular**
  - Dalam pengelolaan limbah, Perseroan mendorong penerapan prinsip 3R (reduce, reuse, recycle) melalui:
  - Penyediaan fasilitas sumur kompos untuk pengolahan sampah organik.
  - Program pemilahan sampah di tingkat kawasan dan unit bisnis.
  - Pelibatan aktif penghuni dalam pengurangan dan pengelolaan limbah.

Pada unit bisnis perhotelan, sistem pengelolaan limbah diterapkan secara terstruktur untuk meningkatkan efisiensi dan mengurangi dampak terhadap lingkungan.

Perseroan akan terus memperkuat kinerja lingkungan melalui:

- Pengembangan indikator kinerja utama (KPI) berbasis lingkungan.
- Peningkatan efisiensi penggunaan sumber daya air dan energi.
- Pengurangan volume limbah melalui inovasi dan edukasi berkelanjutan.
- Penguatan sistem pelaporan dan pengukuran berbasis standar nasional dan internasional.

Dengan pendekatan ini, Perseroan optimis dapat menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan, sekaligus memberikan kontribusi nyata terhadap pelestarian lingkungan dan pembangunan yang bertanggung jawab.

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

### Aspek Material

Perseroan berkomitmen untuk mengoptimalkan penggunaan material secara bertanggung jawab melalui perencanaan yang efektif dan efisien, dengan mengedepankan prinsip ramah lingkungan. Pendekatan ini bertujuan untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan yang timbul dari aktivitas operasional, sekaligus mendukung terciptanya pembangunan yang berkelanjutan.

- **Water Management and Flood Risk Mitigation**  
*The Company implements infrastructure designs that support water conservation, including the use of porous materials on roads, the construction of infiltration wells, the revitalization of retention ponds, and river flow normalization. These measures aim to increase water absorption capacity and reduce the potential for waterlogging and flooding*

- **Waste Management and Circular Economy Implementation**  
*In waste management, the Company promotes the application of the 3R principles (reduce, reuse, recycle) through:*
  - *Providing composting facilities for the processing of organic waste.*
  - *Waste sorting programs at the regional and business unit levels.*
  - *Active engagement of residents in waste reduction and management.*

*In the hospitality business units, a structured waste management system is implemented to improve efficiency and reduce environmental impact.*

### Future Direction and Targets

*The Company will continue to strengthen its environmental performance through:*

- *The development of environment-based key performance indicators.*
- *Improved efficiency in the use of water and energy resources.*
- *Reducing waste volume through innovation and ongoing education.*
- *Strengthening reporting and measurement systems based on national and international standards.*

*With this approach, the Company is confident it can create sustainable value, while making a tangible contribution to environmental conservation and responsible development.*

*Commitment to environmental sustainability is manifested by the Company in various programs, including:*

### Material Aspect

*The Company is committed to optimizing the responsible use of materials through effective and efficient planning, while prioritizing environmentally friendly principles. This approach aims to minimize the negative environmental impacts arising from operational activities, while supporting the achievement of sustainable development.*



Dalam implementasinya, Perseroan mengutamakan penggunaan material yang sesuai kebutuhan, berkualitas, serta memiliki dampak lingkungan yang lebih rendah. Upaya ini tidak hanya berkontribusi terhadap efisiensi sumber daya, tetapi juga menjadi bagian dari strategi pengelolaan biaya dan peningkatan nilai aset jangka panjang.

Penerapan prinsip pembangunan ramah lingkungan tersebut diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

- Meningkatkan efisiensi penggunaan sumber daya, termasuk air, listrik, dan energi lainnya.
- Meningkatkan kualitas hidup dan produktivitas penghuni.
- Mendukung kesehatan dan kenyamanan penghuni bangunan.
- Meningkatkan nilai ekonomis dan daya saing properti.

Sejalan dengan komitmen dalam memberikan nilai tambah kepada pelanggan, Perseroan juga sejalan dengan komitmen dalam memberikan nilai tambah kepada pelanggan, Perseroan juga memastikan kualitas pelayanan melalui penyediaan fasilitas dan infrastruktur yang memadai di kawasan Amaya Home Resort, antara lain:

- Melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap kondisi bangunan sebelum serah terima kepada konsumen, serta menyediakan pemeliharaan selama masa retensi untuk memastikan kualitas tetap terjaga.
- Menyediakan infrastruktur utilitas terpadu, termasuk jaringan listrik bawah tanah, jaringan internet, serta sistem drainase yang terkelola dengan baik.
- Menjamin aspek keamanan lingkungan kawasan melalui sistem pengelolaan yang terintegrasi.
- Menyediakan fasilitas publik yang mendukung kualitas hidup penghuni, seperti clubhouse, kolam renang, lapangan olahraga, serta jogging track.

#### Inisiatif Pengelolaan Material Berkelanjutan

Sebagai bagian dari komitmen Perseroan dalam mengelola aspek material secara bertanggung jawab, berbagai inisiatif strategis telah mulai diimplementasikan untuk meningkatkan efisiensi penggunaan sumber daya sekaligus mengurangi dampak lingkungan. Inisiatif tersebut meliputi:

##### 1. Digitalisasi Proses Operasional

Perseroan secara bertahap mengoptimalkan pemanfaatan teknologi digital dalam kegiatan komunikasi dan administrasi untuk mengurangi ketergantungan terhadap penggunaan kertas. Implementasi sistem digitalisasi saat ini masih berada pada tahap inisiasi, sosialisasi, dan adaptasi di seluruh lini

*In its implementation, the Company prioritizes the use of materials that are appropriate for the need, of high quality, and have a lower environmental impact. These efforts not only contribute to resource efficiency but also form part of the strategy for cost management and the enhancement of long-term asset value.*

*The application of these environmentally friendly development principles is expected to provide the following benefits:*

- *Improve the efficiency of resource use, including water, electricity, and other forms of energy.*
- *Improve the quality of life and productivity of occupants.*
- *Support the health and comfort of building occupants.*
- *Enhancing the economic value and competitiveness of the property.*

*In line with its commitment to providing added value to customers, the Company also ensures service quality by providing adequate facilities and infrastructure at the Amaya Home Resort area, including:*

- *Conducting a thorough inspection of the building's condition prior to handover to the customer, as well as providing maintenance during the retention period to ensure quality is maintained.*
- *Providing integrated utility infrastructure, including underground electrical networks, internet networks, and a well-managed drainage system.*
- *Ensuring the environmental safety of the area through an integrated management system.*
- *Providing public facilities that support residents' quality of life, such as a clubhouse, swimming pool, sports field, and jogging track.*

#### Sustainable Material Management Initiatives

*As part of the Company's commitment to managing material aspects responsibly, various strategic initiatives have been implemented to improve resource efficiency while reducing environmental impact. These initiatives include:*

##### 1. Digitization of Operational Processes

*The Company is gradually optimizing the use of digital technology in communication and administrative activities to reduce reliance on paper. The implementation of the digitization system is currently in the initiation, awareness-raising, and adaptation stages across all business lines, with the goal of improving effectiveness in the coming period.*

2. Pengurangan Penggunaan Material Plastik  
Perseroan melakukan upaya pengurangan penggunaan plastik sekali pakai dalam aktivitas operasional, khususnya pada unit bisnis perhotelan. Inisiatif ini antara lain dilakukan melalui:

- Penggantian air minum dalam kemasan botol dengan penyediaan dispenser air minum dan pitcher yang dapat digunakan ulang.
- Penggunaan kemasan amenities yang lebih ramah lingkungan dan mengurangi kandungan plastik.

3. Penerapan Prinsip 3R (Reduce, Reuse, Recycle)  
Perseroan menerapkan prinsip 3R dalam pengelolaan material untuk meningkatkan efisiensi sekaligus menekan volume limbah. Salah satu implementasi yang dilakukan adalah pemanfaatan kembali material yang masih layak pakai, seperti penggunaan ulang handuk bekas sebagai perlengkapan kebersihan operasional.

4. Pengelolaan Limbah Berbasis Nilai Tambah  
Dalam rangka mendukung konsep ekonomi sirkular, Perseroan mengelola limbah linen hotel menjadi produk dengan nilai estetika dan nilai ekonomis. Inisiatif ini tidak hanya mengurangi limbah, tetapi juga menciptakan peluang nilai tambah dari material yang sebelumnya tidak terpakai.

#### Pengembangan ke Depan

Perseroan akan terus memperkuat implementasi inisiatif ini melalui:

- Perluasan digitalisasi proses bisnis secara menyeluruh (paperless office).
- Pengurangan lebih lanjut penggunaan plastik sekali pakai.
- Pengembangan inovasi berbasis daur ulang dan pemanfaatan kembali material.
- Penguatan sistem pemantauan untuk mengukur efektivitas pengelolaan material.

Dengan langkah-langkah tersebut, Perseroan berkomitmen untuk menciptakan operasional yang lebih efisien, bertanggung jawab, dan berkelanjutan, sekaligus memberikan nilai tambah bagi lingkungan dan regulator

#### 2. Reducing the Use of Plastic Materials

*The Company is making efforts to reduce the use of single-use plastics in its operational activities, particularly within its hospitality business unit. These initiatives include:*

- *Replacing bottled drinking water with reusable water dispensers and pitchers.*
- *Using more environmentally friendly amenity packaging with reduced plastic content.*

#### 3. Implementation of the 3R Principles (Reduce, Reuse, Recycle)

*The Company applies the 3R principles in material management to improve efficiency while reducing waste volume. One implementation involves reusing materials still in good condition, such as repurposing used towels as operational cleaning supplies.*

#### 4. Value-Added Waste Management

*To support the circular economy concept, the Company transforms hotel linen waste into products with both aesthetic and economic value. This initiative not only reduces waste but also creates value-added opportunities from previously unused materials.*

#### Future Development

*The Company will continue to strengthen the implementation of these initiatives through:*

- *Comprehensive expansion of business process digitization (paperless office).*
- *Further reduction in the use of single-use plastics.*
- *Development of innovations based on recycling and the reuse of materials.*
- *Strengthening of monitoring systems to measure the effectiveness of material management.*

*Through these measures, the Company is committed to creating more efficient, responsible, and sustainable operations, while delivering value to environment and stakeholders.*

## Aspek Energi

### Kinerja dan Efisiensi Energi

Perseroan secara konsisten mengupayakan efisiensi energi sebagai bagian dari strategi operasional berkelanjutan. Inisiatif efisiensi energi dilakukan melalui pemanfaatan teknologi yang lebih hemat energi, optimalisasi operasional, serta pemeliharaan aset secara berkala untuk memastikan kinerja yang efisien.

Penggunaan energi listrik merupakan komponen utama dalam operasional Perseroan, baik pada kawasan hunian maupun unit bisnis perhotelan. Sementara itu, penggunaan energi berbasis bahan bakar fosil masih terbatas pada operasional generator set sebagai sumber energi cadangan.

Konsumsi listrik yang dipergunakan oleh Perseroan selama 3 tahun terakhir adalah sebagai berikut:

| Tahun | Pemakaian (Kwh) | Nominal            |
|-------|-----------------|--------------------|
| 2023  | 617.468         | <b>746.799.360</b> |
| 2024  | 660.616         | <b>806.721.234</b> |
| 2025  | 639.376         | <b>781.284.788</b> |

Sejalan dengan komitmen terhadap pengelolaan energi yang bertanggung jawab, Perseroan melakukan pemantauan konsumsi listrik secara berkala. Data konsumsi energi listrik selama tiga tahun terakhir disajikan sebagai bagian dari transparansi kinerja energi dan menjadi dasar dalam penetapan strategi efisiensi ke depan.

### Inisiatif Efisiensi Energi

Untuk menekan konsumsi energi dan meningkatkan efisiensi, Perseroan telah mengimplementasikan berbagai langkah strategis, antara lain:

- **Penggunaan Teknologi Hemat Energi**  
Perseroan telah mengadopsi penggunaan lampu LED di seluruh area operasional, baik di hotel maupun kawasan perumahan, guna meningkatkan efisiensi konsumsi listrik
- **Optimalisasi Operasional Energi**  
Dilakukan pengaturan penggunaan energi secara terjadwal, termasuk pembatasan operasional lampu, peralatan elektronik, serta sistem lift pada periode tertentu (pukul 21.00–06.00) untuk menghindari konsumsi energi yang tidak optimal.

## Energy Aspect

### Energy Performance and Efficiency

The Company consistently strives for energy efficiency as part of its sustainable operational strategy. Energy efficiency initiatives are implemented through the use of more energy-efficient technologies, operational optimization, and regular asset maintenance to ensure efficient performance.

Electricity consumption is a key component of the Company's operations, both in residential areas and in the hospitality business units. Meanwhile, the use of fossil fuel-based energy remains limited to generator set operations as a backup power source.

The Company's electricity consumption over the past three years is as follows:

In line with its commitment to responsible energy management, the Company regularly monitors electricity consumption. Electricity consumption data for the past three years is presented as part of energy performance transparency and serves as the basis for establishing future efficiency strategies.

### Energy Efficiency Initiatives

To reduce energy consumption and improve efficiency, the Company has implemented various strategic measures, including:

- **Use of Energy-Efficient Technology**  
The Company has adopted the use of LED lights throughout all operational areas, both in hotels and residential areas, to improve electricity consumption efficiency.
- **Energy Operations Optimization**  
Scheduled energy usage controls are implemented, including restrictions on the operation of lights, electronic equipment, and elevator systems during specific periods (9:00 PM–6:00 AM) to prevent suboptimal energy consumption.



- **Pemeliharaan Peralatan Secara Berkala**  
Perseroan melakukan perawatan rutin terhadap seluruh unit pendingin udara (AC), baik di kamar maupun area publik, guna memastikan kinerja optimal dan efisiensi penggunaan energi.
- **Pengendalian Beban Pendinginan Bangunan**  
Pemasangan kaca film penahan panas pada bangunan hotel dilakukan untuk mengurangi paparan panas matahari, sehingga dapat menekan kebutuhan penggunaan pendingin udara.
- **Penerapan Desain Bangunan Hemat Energi**  
Konsep desain terbuka pada fasilitas Club House di Amaya Home Resort memungkinkan sirkulasi udara alami yang optimal, sehingga mengurangi kebutuhan penggunaan AC.

Selain itu, desain unit rumah di Amaya Home Resort mengadopsi konsep atap tinggi yang mendukung sirkulasi udara yang lebih baik di dalam ruangan. Pendekatan ini secara tidak langsung berkontribusi pada pengurangan intensitas penggunaan pendingin udara dan konsumsi energi listrik.

### Upaya Efisiensi Energi Listrik

Perseroan secara berkelanjutan menerapkan berbagai inisiatif strategis dalam rangka meningkatkan efisiensi penggunaan energi listrik di seluruh lini operasional. Upaya ini merupakan bagian dari komitmen Perseroan terhadap praktik bisnis berkelanjutan yang selaras dengan prinsip ESG. Adapun langkah-langkah yang telah diimplementasikan meliputi:

- **Optimalisasi Penggunaan Peralatan Hemat Energi**  
Perseroan telah mengimplementasikan penggunaan lampu LED hemat energi di seluruh area hotel dan kawasan perumahan yang dikelola, guna menekan konsumsi listrik secara signifikan.
- **Pengaturan Operasional Energi di Luar Jam Sibuk**  
Dilakukan pengendalian penggunaan energi melalui pengurangan intensitas pemakaian lampu, perangkat elektronik, serta pengoperasian lift secara bergantian pada periode non-prime time (pukul 21.00 – 06.00).
- **Pemeliharaan Preventif Sistem Pendingin Udara (AC)**  
Perseroan melaksanakan perawatan berkala terhadap seluruh unit AC, baik di dalam kamar maupun area publik, untuk memastikan kinerja optimal sehingga konsumsi energi tetap efisien.
- **Penerapan Teknologi Bangunan Ramah Energi**  
Pemasangan kaca film penahan panas pada seluruh elemen kaca bangunan hotel dilakukan untuk mengurangi paparan panas matahari, yang berdampak langsung pada penurunan kebutuhan penggunaan AC.

- **Regular Equipment Maintenance**  
*The Company performs routine maintenance on all air conditioning (AC) units, both in guest rooms and public areas, to ensure optimal performance and energy efficiency.*
- **Building Cooling Load Control**  
*Heat-reflective window film is installed on hotel buildings to reduce solar heat gain, thereby reducing the need for air conditioning.*
- **Implementation of Energy-Efficient Building Design**  
*The open-concept design of the Club House facility at Amaya Home Resort allows for optimal natural air circulation, thereby reducing the need for air conditioning.*

Additionally, the design of the residential units at Amaya Home Resort incorporates a high-ceiling concept that supports better indoor air circulation. This approach indirectly contributes to reducing the intensity of air conditioning use and electricity consumption.

### Electricity Efficiency Initiatives

The Company continuously implements various strategic initiatives to improve electricity efficiency across all operational areas. These efforts are part of the Company's commitment to sustainable business practices aligned with ESG principles. The measures that have been implemented include:

- **Optimization of Energy-Efficient Equipment**  
*The Company has implemented the use of energy-efficient LED lights throughout all managed hotel and residential areas to significantly reduce electricity consumption.*
- **Energy Management During Off-Peak Hours**  
*Energy usage is controlled by reducing the intensity of lighting and electronic devices, as well as operating elevators on a rotating schedule during non-peak hours (9:00 PM – 6:00 AM).*
- **Preventive Maintenance of Air Conditioning (AC) Systems**  
*The Company performs regular maintenance on all AC units, both in guest rooms and public areas, to ensure optimal performance and maintain energy efficiency.*
- **Implementation of Energy-Efficient Building Technologies**  
*Heat-reflective window film is installed on all glass elements of the hotel building to reduce solar heat gain, which directly reduces the need for air conditioning.*

- **Pengembangan Desain Bangunan Berbasis Efisiensi Energi**

Fasilitas Club House Amaya Home Resort dirancang dengan konsep terbuka (open-air design), sehingga meminimalkan kebutuhan penggunaan pendingin ruangan.

- **Desain Hunian dengan Sirkulasi Udara Alami**

Unit rumah di Amaya Home Resort dirancang dengan struktur atap tinggi untuk meningkatkan sirkulasi udara alami, yang berkontribusi pada pengurangan ketergantungan terhadap penggunaan AC.

## Aspek Air

Perseroan memperoleh pasokan air dari Perusahaan Air Minum (PAM) dan berkomitmen untuk mengelola penggunaan air secara efisien, bertanggung jawab, dan sesuai kebutuhan operasional. Pengelolaan air ini merupakan bagian dari upaya Perseroan dalam menjalankan praktik bisnis yang berkelanjutan, sejalan dengan prinsip ESG dan pelaporan berstandar GRI.

### Upaya Efisiensi Penggunaan Air

Untuk meminimalkan pemborosan dan meningkatkan efisiensi pemakaian air, Perseroan menerapkan beberapa inisiatif sebagai berikut:

- **Kampanye Penggunaan Air Secukupnya**

Pemasangan stiker himbauan di kamar tamu dan toilet publik untuk mengingatkan penggunaan air secara bijak.

- **Pengelolaan Penggantian Linen dan Handuk**

Pemasangan informasi di kamar tamu terkait program penggantian linen dan handuk, di mana penggantian tidak dilakukan setiap hari bagi tamu yang menginap lebih dari satu malam, guna menghemat konsumsi air dan energi.

Perseroan terus memantau dan mengevaluasi efektivitas inisiatif ini sebagai bagian dari upaya berkelanjutan untuk mengurangi jejak lingkungan dan mendukung praktik operasional yang ramah lingkungan.

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

| Tahun | Usage (m3) | Nominal    |
|-------|------------|------------|
| 2023  | 8.125      | 35.429.342 |
| 2024  | 8.539      | 37.235.000 |
| 2025  | 12.036     | 69.787.500 |

- **Development of Energy-Efficient Building Design**

The Amaya Home Resort Club House facility is designed with an open-air concept, thereby minimizing the need for air conditioning.

- **Residential Design with Natural Air Circulation**

The residential units at Amaya Home Resort are designed with high-ceilinged roofs to enhance natural air circulation, which contributes to reducing reliance on air conditioning.

## Water Aspect

The Company obtains its water supply from the Public Water Utility (PAM) and is committed to managing water usage efficiently, responsibly, and in accordance with operational needs. This water management is part of the Company's efforts to implement sustainable business practices, in line with ESG principles and GRI-standard reporting.

### Water Efficiency Initiatives

To minimize waste and improve water usage efficiency, the Company implements the following initiatives:

- **Water Conservation Campaign**

Installation of reminder stickers in guest rooms and public restrooms to encourage prudent water use.

- **Linen and Towel Replacement Management**

Posting information in guest rooms regarding the linen and towel replacement program, under which replacements are not performed daily for guests staying more than one night, to conserve water and energy consumption.

The Company continues to monitor and evaluate the effectiveness of these initiatives as part of its ongoing efforts to reduce its environmental footprint and support environmentally friendly operational practices.

The Company's water consumption (PAM) over the past three years is as follows:

## Aspek Limbah dan Efluen

Sebagai bagian dari komitmen Perseroan terhadap pengelolaan lingkungan dan mitigasi perubahan iklim, Perseroan melakukan pengelolaan limbah dan efluen hasil aktivitas operasional secara bertanggung jawab.

### Limbah Proyek dan Konstruksi

- Perseroan tidak melakukan pengolahan kembali untuk limbah konstruksi proyek.
- Limbah proyek yang dihasilkan dibuang ke tempat pembuangan akhir yang ditetapkan
- Pemerintah Daerah, mengingat volumenya relatif kecil dan tidak menimbulkan dampak signifikan terhadap lingkungan.
- Penggunaan air selama proses pembangunan tidak menghasilkan limbah berlebih dan masih berada dalam batas normal, sehingga tidak memerlukan penanganan khusus.

### Limbah Operasional Hotel

- Efluen dari operasional hotel dikelola secara internal sebelum dialirkan ke saluran pembuangan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.
- Perseroan tidak melakukan daur ulang efluen air operasional untuk penggunaan kembali.
- Limbah padat, baik sampah basah maupun kering, dikelola oleh pihak ketiga dengan pengambilan rutin setiap hari.
- Limbah minyak bekas dari kegiatan dapur dikelola melalui pihak ketiga yang memiliki izin pengelolaan.

### Upaya Pengelolaan Limbah Berbasis Sirkular

Untuk meningkatkan efisiensi sumber daya dan mengurangi dampak lingkungan, Perseroan menerapkan beberapa inisiatif pengelolaan limbah di unit bisnis hotel:

- **Limbah Linen dan Handuk**  
Dikelola menjadi produk souvenir yang dapat dijual kembali melalui kerjasama dengan pihak ketiga.
- **Limbah Makanan**  
Setiap hari ditimbang dan diolah menjadi pakan maggot melalui kerjasama dengan pihak ketiga.

## Waste and Effluent Management

*As part of the Company's commitment to environmental management and climate change mitigation, the Company manages waste and effluents generated from its operational activities in a responsible manner.*

### Project and Construction Waste

- *The Company does not recycle construction waste from projects.*
- *Project waste generated is disposed of at final disposal sites designated by the Local Government, given that the volume is relatively small and does not cause significant environmental impact.*
- *Water usage during the construction process does not generate excessive waste and remains within normal limits, thus requiring no special handling.*

### Hotel Operational Waste

- *Effluent from hotel operations is managed internally before being discharged into the sewer system in accordance with applicable regulations.*
- *The Company does not recycle operational wastewater for reuse.*
- *Solid waste, including both wet and dry waste, is managed by a third party with daily collection.*
- *Used cooking oil from kitchen operations is managed by a third party holding a valid management permit.*

### Circular Waste Management Initiatives

*To improve resource efficiency and reduce environmental impact, the Company implements several waste management initiatives across its hotel business units:*

- **Linen and Towel Waste**  
*Managed into souvenir products that can be resold through partnerships with third parties.*
- **Food Waste**  
*It is weighed daily and processed into maggot feed through a partnership with a third party.*



## Aspek Limbah dan Efluen

Sebagai bagian dari komitmen Perseroan terhadap pengelolaan lingkungan dan mitigasi perubahan iklim, Perseroan melakukan pengelolaan limbah dan efluen hasil aktivitas operasional secara bertanggung jawab.

### Limbah Proyek dan Konstruksi

- Perseroan tidak melakukan pengolahan kembali untuk limbah konstruksi proyek.
- Limbah proyek yang dihasilkan dibuang ke tempat pembuangan akhir yang ditetapkan
- Pemerintah Daerah, mengingat volumenya relatif kecil dan tidak menimbulkan dampak signifikan terhadap lingkungan.
- Penggunaan air selama proses pembangunan tidak menghasilkan limbah berlebih dan masih berada dalam batas normal, sehingga tidak memerlukan penanganan khusus.

### Limbah Operasional Hotel

- Efluen dari operasional hotel dikelola secara internal sebelum dialirkan ke saluran pembuangan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.
- Perseroan tidak melakukan daur ulang efluen air operasional untuk penggunaan kembali.
- Limbah padat, baik sampah basah maupun kering, dikelola oleh pihak ketiga dengan pengambilan rutin setiap hari.
- Limbah minyak bekas dari kegiatan dapur dikelola melalui pihak ketiga yang memiliki izin pengelolaan.

### Upaya Pengelolaan Limbah Berbasis Sirkular

Untuk meningkatkan efisiensi sumber daya dan mengurangi dampak lingkungan, Perseroan menerapkan beberapa inisiatif pengelolaan limbah di unit bisnis hotel:

- **Limbah Linen dan Handuk**  
Dikelola menjadi produk souvenir yang dapat dijual kembali melalui kerjasama dengan pihak ketiga.
- **Limbah Makanan**  
Setiap hari ditimbang dan diolah menjadi pakan maggot melalui kerjasama dengan pihak ketiga.

## Waste and Effluent Management

*As part of the Company's commitment to environmental management and climate change mitigation, the Company manages waste and effluents generated from its operational activities in a responsible manner.*

### Project and Construction Waste

- *The Company does not recycle construction waste from projects.*
- *Project waste generated is disposed of at final disposal sites designated by the Local Government, given that the volume is relatively small and does not cause significant environmental impact.*
- *Water usage during the construction process does not generate excessive waste and remains within normal limits, thus requiring no special handling.*

### Hotel Operational Waste

- *Effluent from hotel operations is managed internally before being discharged into the sewer system in accordance with applicable regulations.*
- *The Company does not recycle operational wastewater for reuse.*
- *Solid waste, including both wet and dry waste, is managed by a third party with daily collection.*
- *Used cooking oil from kitchen operations is managed by a third party holding a valid management permit.*

### Circular Waste Management Initiatives

*To improve resource efficiency and reduce environmental impact, the Company implements several waste management initiatives across its hotel business units:*

- **Linen and Towel Waste**  
*Managed into souvenir products that can be resold through partnerships with third parties.*
- **Food Waste**  
*It is weighed daily and processed into maggot feed through a partnership with a third party.*

## Pengurangan Sampah Plastik

- Bungkus amenities diganti dari plastik menjadi bahan kertas yang dapat didaur ulang.
- Sabun batang diganti menjadi sabun cair untuk mengurangi limbah padat.
- Botol air mineral plastik di kamar diganti dengan dispenser di koridor dan ruang meeting untuk mengurangi penggunaan plastik sekali pakai.

## Reducing Plastic Waste

- *Amenity packaging has been switched from plastic to recyclable paper.*
- *Bar soap has been replaced with liquid soap to reduce solid waste.*
- *Plastic bottled water in guest rooms has been replaced with dispensers in the hallways and meeting rooms to reduce the use of single-use plastic.*

| Tahun | Jumlah Plastik Botol Bekas Air Mineral (m3) |
|-------|---------------------------------------------|
| 2023  | 624                                         |
| 2024  | 716                                         |
| 2025  | 288                                         |

Melalui langkah-langkah ini, Perseroan mendukung praktik operasional yang ramah lingkungan, mengurangi jejak limbah, dan mendukung prinsip ekonomi sirkular sesuai standar ESG dan GRI.

*Through these measures, the Company promotes environmentally friendly operational practices, reduces its waste footprint, and supports the principles of the circular economy in accordance with ESG and GRI standards.*

## Aspek Pengaduan Lingkungan Hidup

Sepanjang tahun 2025, Perseroan tidak menerima pengaduan terkait pengelolaan lingkungan, termasuk dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pembangunan proyek perumahan maupun aktivitas operasional hotel. Apabila terdapat pengaduan di masa mendatang, Perseroan berkomitmen untuk memproses dan menindaklanjuti pengaduan tersebut hingga diperoleh penyelesaian yang sesuai.

## Environmental Complaints

*Throughout 2025, the Company received no complaints regarding environmental management, including negative environmental impacts resulting from the development of housing projects or hotel operations. Should any complaints arise in the future, the Company is committed to processing and addressing them until a satisfactory resolution is reached.*



## Kesetaraan Kesempatan Bekerja

Kondisi yang setara atau adil diberlakukan sejak proses rekrutmen dan kandidat pekerja diperlakukan sama, serta tidak terhalang prasangka atau preferensi dengan alasan yang tidak relevan seperti koneksi kerabat atau teman, agama, jenis kelamin, etnis, ras, kasta, dan umur. Upaya yang diberlakukan ini untuk menyeleksi kandidat karyawan sehingga sesuai dengan kualifikasi yang dibutuhkan perusahaan dan mampu menyelesaikan tugas serta tanggungjawab yang diberikan.

Memberikan kesempatan bekerja dengan memprioritaskan tenaga kerja lokal sehingga potensi ekspansi bisnis di Indonesia semakin meningkat.

## Tenaga Kerja Anak dan Tenaga Kerja Paksa

Perusahaan memberlakukan proses rekrutmen untuk menyeleksi calon karyawan melalui evaluasi sesuai standar kualifikasi yang telah ditentukan untuk mengisi posisi yang diinginkan, sehingga perusahaan tidak menerapkan tenaga kerja anak dan/atau tenaga kerja paksa dalam mengutamakan kepentingan perusahaan.

## Upah Minimum Regional

Perseroan berupaya untuk meningkatkan kesejahteraan sosial dan ekonomi karyawan. Upah terendah yang diberikan perusahaan telah sesuai dengan ketentuan upah minimum yang ditetapkan oleh pemerintah. Selain itu perusahaan juga telah memiliki struktur skala upah yang digunakan sebagai pedoman dalam penetapan besaran upah bagi setiap karyawan.

## Lingkungan Bekerja yang Layak dan Aman

Perusahaan menyediakan lingkungan kerja yang layak dan aman bagi karyawan meliputi:

- Menjalankan prosedur keselamatan bekerja.
- Melindungi hak keselamatan pada saat melakukan pekerjaan demi mensejahterakan hidup para pekerja melalui mengikutsertakan seluruh karyawan menjadi peserta BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan sebagai fasilitas dan bentuk perlindungan karyawan.
- Penggunaan sumber produksi yang aman dan berdaya guna.
- Menempatkan APAR (Alat Pemadam Api Ringan) di beberapa area kantor.
- Memiliki APD (Alat Pelindung Diri) untuk melindungi para pekerja guna mengurangi resiko yang terjadi pada lingkungan pekerjaan, khususnya pekerja lapangan seperti engineering.
- Adanya pelatihan keselamatan kerja dan membuat jalur evakuasi.

## Equal Employment Opportunity

*Equal or fair conditions are applied from the recruitment process and job candidates are treated equally, and are not hindered by prejudice or preference for irrelevant reasons such as family or friend connections, religion, gender, ethnicity, race, caste and age. These efforts are applied to select employee candidates so that they match the qualifications needed by the company and are able to complete the assigned tasks and responsibilities.*

*Providing employment opportunities by prioritizing local labor so that the potential for business expansion in Indonesia increases.*

## Child Labor & Forced Labor

*The company applies a recruitment process to select prospective employees through evaluation according to predetermined qualification standards to fill the desired position, so the company does not apply child labor and / or forced labor in prioritizing the interests of the company.*

## Regional Minimum Wage

*The Company strives to improve the social and economic well-being of its employees. The lowest wages provided by the company comply with the minimum wage regulations set by the government. In addition, the company has established a wage structure and scale that serves as a guideline in determining the level of wages for each employee*

## Decent and Natural Working Environment

*The company provides a decent and safe working environment for employees including:*

- *Implementing work safety procedures.*
- *Protecting safety rights when doing work for the welfare of workers through including all employees as participants in BPJS Employment and BPJS Health as facilities and forms of employee protection.*
- *Use of safe and efficient production sources.*
- *Placing APAR (Light Fire Extinguisher) in several office areas.*
- *Having PPE (Personal Protective Equipment) to protect workers to reduce the risks that occur in the work environment, especially field workers such as engineering.*
- *Providing safety training and creating evacuation routes.*



## Pelatihan dan Pengembangan Kemampuan Pegawai

Pelatihan dan pengembangan karyawan mengacu pada proses peningkatan pengetahuan, keterampilan, dan kemampuan karyawan melalui program dan pengalaman belajar yang terstruktur. Tujuan dari pelatihan dan pengembangan karyawan adalah untuk meningkatkan kinerja karyawan, meningkatkan produktivitas, serta mendorong pertumbuhan dan kemajuan karier yang dapat disesuaikan untuk memenuhi kebutuhan karyawan. Pelatihan dan pengembangan karyawan dapat dilakukan dalam berbagai bentuk, termasuk pelatihan di tempat kerja, pelatihan bergaya kelas, e-learning, dan bimbingan.

Program yang disebutkan di atas seperti Talent Development Program, Training of Trainer (ToT), dan Training SATU.

Talent Development Program merupakan sebuah proses untuk mengidentifikasi para karyawan yang memiliki kapabilitas untuk menjadi future leaders. Program ini disusun dari talent mapping terlebih dahulu (strategi yang akan diberikan ke perusahaan guna mencapai kapabilitas dalam kurun waktu 3 hingga 5 tahun kedepan). Dari talent mapping perlu fokus kepada key positions. dalam key positions dapat mengetahui atau menemukan potential people yang dilacak sesuai dengan prestasi kerja karyawan dalam kurun waktu 3 tahun terakhir. Selanjutnya potential people itu dapat dikembangkan dan disusun menjadi talent development program yang dapat dilakukan dengan class room training, special project assignment, intensive coaching secara regular (dilakukan dengan atasan langsung), atau dengan metode action based learning, sebelum akhirnya karyawan yang terpilih dapat mengembangkan karirnya di perusahaan.

Training of Trainer merupakan program pelatihan yang bertujuan untuk meningkatkan kemampuan karyawan dalam memberikan pelatihan secara efektif. Program ToT mempersiapkan karyawan dengan keterampilan dan pengetahuan yang diperlukan untuk mengajar dan melatih karyawan lain dengan baik. ToT dapat mengembangkan public speaking karyawan, pengetahuan, kerjasama tim, dan critical thinking. Program ini bisa juga dengan transfer knowledge yang dilakukan karyawan setelah mengikuti training eksternal dan membagikan pengetahuannya kepada tim nya.

## Employee Training and Development

*Employee training and development refers to the process of improving employees' knowledge, skills and abilities through structured learning programs and experiences. The purpose of employee training and development is to improve employee performance, increase productivity, and promote career growth and advancement that can be customized to meet employee needs. Employee training and development can take many forms, including on-the-job training, classroom-style training, e-learning, and mentorship.*

*The aforementioned programs such as Talent Development Program, Training of Trainer (ToT), and SATU Training.*

*Talent Development Program is a process to identify employees who have the capability to become future leaders. This program is prepared from talent mapping first (the strategy that will be given to the company in order to achieve capabilities within the next 3 to 5 years). From talent mapping, it is necessary to focus on key positions. in key positions, you can find out or find potential people who are tracked according to employee performance in the last 3 years. Furthermore, the potential people can be developed and structured into a talent development program that can be done with class room training, special project assignments, regular intensive coaching (done with direct supervisors), or with action-based learning methods, before finally the selected employees can develop their careers in the company.*

*Training of Trainer is a training program that aims to improve employees' ability to deliver training effectively. ToT programs prepare employees with the skills and knowledge necessary to teach and train other employees well. ToT can develop employees' public speaking, knowledge, teamwork, and critical thinking. This program can also be used as a knowledge transfer program, where employees participate in external training and share their knowledge with their team.*

Training SATU merupakan program training yang diperuntukan seluruh karyawan Kota Satu guna memperdalam pengetahuan yang dibutuhkan karyawan. Training ini mendatangkan trainer profesional sesuai bidangnya yang dapat membantu mengembangkan perusahaan melalui pengembangan soft skill serta hard skill karyawan.

*Training SATU is a training program intended for all Kota Satu employees to deepen the knowledge needed by employees. This training brings in professional trainers according to their fields who can help develop the company through developing soft skills and hard skills of employees.*

## Kegiatan Tanggung Jawab Sosial Lingkungan

Dalam rangka menyambut satu dekade perjalanan yang penuh makna, Allstay Hotel Semarang mengawali perayaan 10th anniversary dengan kegiatan yang tidak hanya bersifat seremonial, tetapi juga memberikan dampak positif bagi lingkungan. Melalui program Corporate Social Responsibility (CSR), Allstay Hotel Semarang menyelenggarakan kegiatan penanaman mangrove sebagai bentuk nyata kepedulian terhadap kelestarian alam sekaligus kontribusi terhadap ekosistem pesisir.

Kegiatan penanaman mangrove ini dipilih karena memiliki peran penting dalam menjaga keseimbangan lingkungan, khususnya di wilayah pesisir. Mangrove dikenal mampu mencegah abrasi, menjadi habitat bagi berbagai biota laut, serta membantu menyerap emisi karbon yang berdampak pada perubahan iklim. Dengan menanam mangrove, Allstay Hotel Semarang tidak hanya berinvestasi pada lingkungan saat ini, tetapi juga untuk keberlanjutan generasi di masa mendatang.

Sejak berdiri pada tahun 2015 hingga memasuki tahun 2025, Allstay Hotel Semarang terus berkembang dan beradaptasi dengan berbagai tantangan industri perhotelan. Penanaman mangrove ini menjadi langkah awal dalam memperkuat visi perusahaan untuk tumbuh secara bertanggung jawab, sejalan dengan alam dan masyarakat. Dengan semangat "A Decade, Spirit of Beyond", Allstay Hotel Semarang optimis melangkah menuju masa depan yang lebih hijau, berkelanjutan, dan penuh makna.

## Environmental Responsibilities Activities

*In celebration of a meaningful decade-long journey, Allstay Hotel Semarang has kicked off its 10th anniversary with an initiative that goes beyond ceremonial activities by creating a positive impact on the environment. Through its Corporate Social Responsibility (CSR) program, Allstay Hotel Semarang organized a mangrove planting activity as a tangible expression of its commitment to environmental preservation and contribution to coastal ecosystems.*

*This mangrove planting initiative was chosen due to its vital role in maintaining environmental balance, particularly in coastal areas. Mangroves are known to prevent coastal erosion, provide habitats for various marine species, and help absorb carbon emissions that contribute to climate change. By planting mangroves, Allstay Hotel Semarang is not only investing in the present environment but also in the sustainability of future generations.*

*Since its establishment in 2015 and now entering 2025, Allstay Hotel Semarang has continued to grow and adapt to the various challenges of the hospitality industry. This mangrove planting activity marks an initial step in strengthening the company's vision to grow responsibly, in harmony with nature and society. With the spirit of "A Decade, Spirit of Beyond," Allstay Hotel Semarang remains optimistic about moving forward toward a greener, more sustainable, and meaningful future.*





## Pengembangan Produk/Jasa

Pada tahun 2025, Perseroan terus menunjukkan komitmen dalam mengembangkan produk dan jasa secara berkelanjutan melalui berbagai inovasi yang berorientasi pada peningkatan kualitas layanan dan kepuasan konsumen. Sebagai entitas yang bergerak di industri properti dan perhotelan, Perseroan menyadari pentingnya pengembangan berkelanjutan atas produk dan layanan guna menjawab kebutuhan masyarakat yang terus berkembang.

Pada lini bisnis properti, Perseroan mengoptimalkan pemanfaatan fasilitas unggulan, antara lain Amaya Care, yang memberikan kemudahan bagi penghuni dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Selain itu, Perseroan menghadirkan layanan Amaya Lifestyle yang mencakup jasa perbaikan, renovasi, serta desain interior dan eksterior guna memberikan nilai tambah bagi pelanggan. Perseroan juga melakukan inovasi melalui program transformasi penjualan (sales transformation), penyediaan opsi desain fasad yang lebih variatif, serta konsep penjualan unit hunian yang telah dilengkapi dengan perabotan dan dekorasi interior (fully furnished), sehingga memberikan kemudahan bagi konsumen untuk segera menempati hunian.

Dalam rangka memperkuat kapabilitas pengembangan proyek, Perseroan juga memperluas kerja sama strategis dengan berbagai mitra dalam memperoleh dan melaksanakan proyek secara kolaboratif.

Pada lini bisnis perhotelan, Perseroan berupaya meningkatkan pengalaman pelanggan melalui penyediaan sistem umpan balik tamu berbasis kode QR (QR code) serta prosedur pengumpulan masukan saat proses check-out. Inisiatif ini bertujuan untuk memperoleh masukan secara berkelanjutan guna meningkatkan kualitas layanan. Perseroan juga secara konsisten melakukan pemeliharaan dan peningkatan fasilitas kamar, bangunan, serta instalasi penunjang untuk memastikan keamanan dan kenyamanan tamu.

Selain itu, hotel menghadirkan pengalaman sarapan dengan menu autentik lokal sebagai bentuk dukungan terhadap pelestarian budaya sekaligus peningkatan nilai pengalaman pelanggan. Program tambahan seperti City Tour yang diselenggarakan melalui kerja sama dengan penyedia jasa pemandu wisata turut memberikan nilai tambah bagi tamu. Perseroan juga menjalin kolaborasi dengan pelaku UMKM dalam program produk daur ulang (recycle), sebagai bagian dari komitmen terhadap praktik ramah lingkungan.

## Product/Service Development

*In 2025, the Company continues to demonstrate its commitment to the sustainable development of products and services through various innovations focused on improving service quality and customer satisfaction. As an entity operating in the real estate and hospitality industries, the Company recognizes the importance of the sustainable development of products and services to meet the ever-evolving needs of society.*

*In the property business line, the Company optimizes the utilization of premium facilities, including Amaya Care, which provides residents with convenience in carrying out their daily activities. Additionally, the Company offers the Amaya Lifestyle service, which includes repair, renovation, and interior and exterior design services to provide added value for customers. The Company is also driving innovation through a sales transformation program, offering a wider variety of facade design options, and introducing a sales concept for residential units that come fully furnished with furniture and interior decor, thereby making it easier for consumers to move in immediately.*

*To strengthen its project development capabilities, the Company is also expanding strategic partnerships with various partners to jointly secure and execute projects.*

*In the hospitality business segment, the Company strives to enhance the customer experience by providing a QR code-based guest feedback system and feedback collection procedures during the check-out process. This initiative aims to gather continuous feedback to improve service quality. The Company also consistently maintains and upgrades room facilities, buildings, and supporting infrastructure to ensure guest safety and comfort.*

*Additionally, the hotel offers a breakfast experience featuring authentic local menus as a form of support for cultural preservation while enhancing the value of the guest experience. Supplementary programs such as City Tours, organized in collaboration with tour guide service providers, further add value for guests. The Company also collaborates with SMEs in recycling programs as part of its commitment to environmentally friendly practices.*



Dalam upaya memperkuat basis pelanggan dan mendukung keberlanjutan kinerja ekonomi, Perseroan secara aktif menjalin kerja sama dengan berbagai pihak ketiga dalam mendiseminasi informasi produk dan jasa, termasuk melalui pemanfaatan platform media sosial.

Melalui berbagai inisiatif tersebut, Perseroan berkomitmen untuk terus menghadirkan produk dan layanan yang tidak hanya berkualitas, tetapi juga selaras dengan prinsip keberlanjutan serta memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan.

### Aspek Keamanan Produk dan Jasa

Sebagai wujud komitmen Perseroan dalam menjalankan tanggung jawab kepada konsumen dan seluruh pemangku kepentingan, Perseroan senantiasa memastikan bahwa setiap produk dan jasa yang ditawarkan telah memenuhi standar kelayakan yang berlaku serta melalui proses pengujian keamanan yang memadai.

Dalam kegiatan operasionalnya, Perseroan telah mematuhi seluruh regulasi dan standar yang berlaku di sektor pembangunan properti. Perseroan juga secara konsisten melakukan proses pengendalian mutu melalui pemeriksaan kualitas unit rumah secara menyeluruh sebelum diserahkan kepada konsumen, guna menjamin kesesuaian dengan spesifikasi dan standar yang ditetapkan.

Pada lini usaha perhotelan, Perseroan memastikan kualitas layanan yang berkelanjutan dengan memenuhi berbagai standar sertifikasi yang relevan. Restoran hotel telah memperoleh sertifikat halal dari Majelis Ulama Indonesia (MUI), sehingga seluruh makanan dan minuman yang disajikan kepada tamu terjamin kehalalannya serta menggunakan bahan baku berkualitas sesuai standar industri perhotelan.

Selain itu, hotel Perseroan juga telah memperoleh sertifikat Cleanliness, Health, Safety, and Environment Sustainability (CHSE) dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia. Sertifikasi ini mencerminkan komitmen Perseroan dalam memastikan bahwa seluruh layanan yang diberikan telah memenuhi aspek kebersihan, kesehatan, keselamatan, serta keberlanjutan lingkungan.

*In an effort to strengthen its customer base and support sustainable economic performance, the Company actively collaborates with various third parties to disseminate information about its products and services, including through the use of social media platforms.*

*Through these various initiatives, the Company is committed to continuously delivering products and services that are not only high-quality but also aligned with sustainability principles and provide added value for all stakeholders.*

### Product and Service Safety

*As a demonstration of the Company's commitment to fulfilling its responsibilities toward consumers and all stakeholders, the Company consistently ensures that every product and service offered meets applicable quality standards and undergoes adequate safety testing.*

*In its operational activities, the Company has complied with all regulations and standards applicable in the property development sector. The Company also consistently conducts quality control processes through comprehensive inspections of housing units prior to handover to consumers, to ensure compliance with established specifications and standards.*

*In its hospitality business line, the Company ensures sustainable service quality by meeting various relevant certification standards. The hotel's restaurants have obtained halal certification from the Indonesian Ulema Council (MUI), ensuring that all food and beverages served to guests are guaranteed to be halal and use high-quality ingredients in accordance with hospitality industry standards.*

*In addition, the Company's hotels have also obtained Cleanliness, Health, Safety, and Environment Sustainability (CHSE) certificates from the Ministry of Tourism and Creative Economy/Tourism and Creative Economy Agency of the Republic of Indonesia. This certification reflects the Company's commitment to ensuring that all services provided meet standards for cleanliness, health, safety, and environmental sustainability.*

Melalui penerapan standar tersebut, Perseroan berupaya untuk terus meningkatkan kualitas produk dan layanan secara berkelanjutan, sekaligus memberikan nilai tambah bagi pelanggan dan mendukung praktik usaha yang bertanggung jawab.

## Dampak Produk dan Jasa

Perseroan menyadari bahwa kegiatan usaha serta produk dan jasa yang dihasilkan memiliki dampak terhadap aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Oleh karena itu, Perseroan secara berkelanjutan berupaya memaksimalkan dampak positif serta mengelola potensi dampak negatif yang timbul dari seluruh aktivitas operasionalnya.

Dari aspek ekonomi, keberadaan Perseroan memberikan kontribusi positif melalui penciptaan lapangan kerja serta mendorong pertumbuhan ekonomi lokal, termasuk pemberdayaan Usaha Kecil dan Menengah (UKM) melalui aktivitas ekonomi tidak langsung di sekitar wilayah operasional.

Dari aspek sosial, Perseroan turut berkontribusi dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pelaksanaan berbagai program tanggung jawab sosial, antara lain di bidang pendidikan, kegiatan sosial kemasyarakatan, serta inisiatif lain yang relevan dengan kebutuhan masyarakat sekitar.

Di sisi lain, Perseroan juga mengidentifikasi potensi dampak negatif, khususnya terhadap aspek lingkungan hidup yang dapat timbul dari kegiatan operasional. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan secara konsisten melakukan upaya pengelolaan dan mitigasi risiko lingkungan dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta praktik terbaik yang relevan.

Perseroan terus meningkatkan efektivitas pengelolaan dampak melalui perumusan strategi dan program yang terarah, terukur, dan berkelanjutan, guna memastikan terciptanya nilai tambah yang optimal bagi seluruh pemangku kepentingan serta mendukung pembangunan berkelanjutan.

*Through the implementation of these standards, the Company strives to continuously improve the quality of its products and services in a sustainable manner, while providing added value to customers and supporting responsible business practices.*

## Impact of Products and Services

*The Company recognizes that its business activities, as well as the products and services it produces, have an impact on economic, social, and environmental aspects. Therefore, the Company continuously strives to maximize positive impacts and manage potential negative impacts arising from all its operational activities.*

*From an economic perspective, the Company's presence makes a positive contribution through job creation and by driving local economic growth, including the empowerment of Small and Medium Enterprises (SMEs) through indirect economic activities in the areas surrounding its operations.*

*From a social perspective, the Company contributes to improving community welfare through the implementation of various corporate social responsibility programs, including in the fields of education, community social activities, and other initiatives relevant to the needs of the surrounding community.*

*On the other hand, the Company also identifies potential negative impacts, particularly on the environment, that may arise from its operational activities. In this regard, the Company consistently undertakes efforts to manage and mitigate environmental risks in accordance with regulations applicable laws and regulations as well as relevant best practices.*

*The Company continues to improve the effectiveness of its impact management through the formulation of targeted, measurable, and sustainable strategies and programs, to ensure the creation of optimal added value for all stakeholders and to support sustainable development.*

## Jumlah Produk yang Ditarik

Dalam periode pelaporan, Perseroan tidak mencatat adanya penarikan kembali (recall) atas unit produk yang telah dijual dan diserahkan kepada konsumen. Hal ini mencerminkan komitmen Perseroan dalam memastikan bahwa setiap produk yang dipasarkan telah memenuhi standar kualitas, keamanan, dan kelayakan yang ditetapkan sebelum proses serah terima dilakukan.

Adapun pembatalan penjualan unit dapat terjadi pada produk yang belum diserahkan kepada konsumen. Pembatalan tersebut umumnya disebabkan oleh faktor dari pihak konsumen, antara lain keputusan pembatalan secara sepihak atau ketidakmampuan dalam memenuhi kewajiban pembayaran, termasuk pembayaran angsuran uang muka sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Perseroan senantiasa menerapkan prosedur penjualan dan serah terima yang transparan serta sesuai dengan ketentuan yang berlaku, guna meminimalkan potensi pembatalan serta menjaga kepercayaan

## Survei Kepuasan Pelanggan

Perseroan memandang kepuasan pelanggan sebagai salah satu indikator utama dalam menilai kualitas produk dan layanan secara menyeluruh. Oleh karena itu, Perseroan secara konsisten melakukan pengukuran tingkat kepuasan pelanggan guna memperoleh gambaran yang objektif mengenai keunggulan dan area yang perlu ditingkatkan dari produk dan layanan yang diberikan.

Dalam kegiatan operasionalnya, Perseroan melaksanakan survei kepuasan pelanggan yang mencakup aspek produk dan layanan. Khusus pada lini usaha properti, survei dilakukan setelah proses serah terima unit kepada konsumen, dengan tujuan untuk mengukur tingkat kepuasan pelanggan terhadap kualitas bangunan serta layanan yang diberikan oleh Perseroan.

Pada lini usaha perhotelan, Perseroan juga memanfaatkan berbagai kanal umpan balik pelanggan, termasuk melalui platform Online Travel Agent (OTA) yang digunakan oleh pelanggan dalam melakukan pemesanan, serta media umpan balik langsung seperti guest comment. Penilaian dan masukan yang diberikan oleh pelanggan melalui berbagai kanal tersebut terdokumentasi secara sistematis dan digunakan sebagai dasar evaluasi dalam rangka peningkatan kualitas layanan.

## Number of Recalled Products

*During the reporting period, the Company did not record any product recalls for units that had been sold and delivered to consumers. This reflects the Company's commitment to ensuring that every product marketed meets the established standards for quality, safety, and suitability prior to the delivery process.*

*However, sales cancellations may occur for products that have not yet been delivered to consumers. Such cancellations are generally caused by factors on the consumer's side, including unilateral cancellation decisions or an inability to fulfill payment obligations, including the payment of down payment installments in accordance with the agreed-upon agreement.*

*The Company consistently implements transparent sales and delivery procedures in accordance with applicable regulations to minimize the potential for cancellations and maintain consumer confidence in the products and services provided.*

## Survey of Customer Satisfaction

*The Company views customer satisfaction as one of the key indicators in assessing the overall quality of its products and services. Therefore, the Company consistently measures customer satisfaction levels to obtain an objective picture of the strengths and areas for improvement in the products and services it provides.*

*In its operational activities, the Company conducts customer satisfaction surveys covering both product and service aspects. Specifically within the property business segment, surveys are conducted following the handover of units to customers, with the aim of measuring customer satisfaction regarding the quality of the buildings and the services provided by the Company.*

*In the hospitality business line, the Company also utilizes various customer feedback channels, including through Online Travel Agent (OTA) platforms used by customers to make reservations, as well as direct feedback channels such as guest comments. The evaluations and feedback provided by customers through these various channels are systematically documented and used as the basis for evaluation to improve service quality.*



Perseroan berkomitmen untuk menindaklanjuti hasil survei dan umpan balik pelanggan secara berkelanjutan melalui perbaikan proses, peningkatan kualitas layanan, serta pengembangan produk yang lebih sesuai dengan kebutuhan dan harapan pelanggan.

*The Company is committed to continuously following up on survey results and customer feedback through process improvements, service quality enhancements, and product development that better aligns with customer needs and expectations.*







## Form Umpan Balik

Laporan Keberlanjutan Perseroan tahun 2025 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 negatif
  - 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

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Terimakasih atas partisipasi Anda.

## Feedback Form

*The Company's 2025 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

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

*Thank you for your participation.*



Mohon lembar umpan balik ini dikirimkan kembali kepada :

*Please send this feedback sheet back to:*

**Corporate Secretary  
PT Kota Satu Properti Tbk  
51 Veteran Street, Semarang  
Tel. (024) 8311001  
Email: [corsec@kotasatu.com](mailto:corsec@kotasatu.com)**

**Verifikasi Tertulis Dari Pihak Independen (jika ada)**

Laporan Keberlanjutan Perseroan untuk tahun buku 2025 tidak dilakukan verifikasi tertulis oleh pihak independen.

**Tanggapan Terhadap Umpan Balik Laporan Keberlanjutan Tahun Sebelumnya**

Perseroan tidak menerima tanggapan terhadap umpan balik Laporan Keberlanjutan untuk tahun buku 2025.

***Written Verification from Independent Party (if any)***

*The Company's Sustainability Report for the 2025 financial year has not been verified in writing by an independent party*

***Response to Feedback on the Previous Year's Sustainability Report***

*The Company did not receive any response to the Sustainability Report feedback for the 2025 financial year.*

**SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS & DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN TAHUNAN DAN KEBERLANJUTAN TAHUN 2025**

*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 2025 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 2025 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 2026

*Semarang, April 30, 2026*

**DEWAN KOMISARIS**  
*THE BOARD OF COMMISSIONERS*



Arief Sugyo

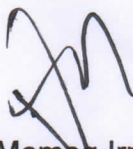
Komisaris Utama / *Chairman*



Ibnu Dody Prayitno

Komisaris Independen / *Independent Commissioners*

**DIREKSI**  
*THE BOARD OF DIRECTOR*



Momog Irnawan

Direktur Utama / *Managing Director*



Leo Agung Vito Wicaksana

Direktur / *Director*

## Indeks Pengungkapan Kriteria OJK NO. 51/POJK.03/2017 POJK Criteria Disclosure Index No. 51/POJK.03/2017

| No. Index<br>No. Index | Uraian<br>Description                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Halaman<br>Page |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.                     | <b>Strategi Keberlanjutan / Sustainability Strategy</b><br>a. Topik Material / Material Topics<br>b. Umpan Balik / Feedback<br>c. Kontak Terkait Laporan / Contact Related to the Support                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
| 2.                     | <b>Ikhtisar Kinerja Aspek keberlanjutan 2023</b><br>a. Aspek Ekonomi / Economic Aspect<br>b. Aspek Lingkungan Hidup / Environmental Aspect<br>c. Aspek Sosial / Social Aspect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| 3.                     | <b>Profil Perseroan / Company Profile</b><br>a. Bidang Usaha / Business Field<br>b. Produk, layanan, dan kegiatan usaha yang dijalankan / Products, services and business activities<br>c. Keanggotaan pada Asosiasi / Association Membership                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| 4.                     | <b>Penjelasan Direksi / Message from Board of Directors</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| 5.                     | <b>Tata Kelola Berkelanjutan / Sustainability Good Governance</b><br>a. Penanggung jawab penerapan keuangan berkelanjutan / Person in charge of implementing sustainable finance<br>b. Pengembangan kompetensi terkait keuangan berkelanjutan / Competency development related to sustainable finance<br>c. Penilaian risiko atas penerapan keberlanjutan / Risk assessment of sustainability implementation<br>d. Hubungan dengan pemangku kepentingan / Relationship with stakeholders<br>e. Permasalahan terhadap penerapan keuangan berkelanjutan / Issues with the implementation of sustainable finance                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| 6.                     | <b>Kinerja Berkelanjutan / Sustainability Performance</b><br>a. Kinerja Ekonomi Berkelanjutan / Economic Sustainability Performance<br>b. Kinerja Lingkungan Hidup Berkelanjutan / Environmental Sustainability Performance<br>a. Aspek Umum / General Aspect<br>b. Aspek Material / Material Aspect<br>c. Aspek Energi / Energy Aspect<br>d. Aspek Air / Water Aspect<br>e. Aspek Limbah dan efluen / Waste and effluent aspects<br>f. Aspek Pengaduan terkait lingkungan hidup / Aspects of Complaints related to the environment<br>c. Kinerja Sosial berkelanjutan / Employment Aspect<br>a. Aspek Ketenagakerjaan / General Aspect<br>i. Kesetaraan Kesempatan Bekerja / Equal Employment Opportunity<br>ii. Tenaga Kerja Anak dan Tenaga Kerja Paksa / Child labor and forced labor<br>iii. Upah minimum regional / Regional minimum wages<br>iv. Lingkungan bekerja yang layak dan aman / Decent and safe working environment<br>v. Pelatihan dan pengembangan kemampuan pegawai / Employee training and skill development |                 |



**Indeks Pengungkapan Kriteria OJK**  
**NO. 51/POJK.03/2017**  
**POJK Criteria Disclosure Index No. 51/POJK.03/2017**

| No. Index<br>No. Index | Uraian<br>Description                                                                                                                        | Halaman<br>Page |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        | a. Aspek Masyarakat / <i>Local Community Aspect</i>                                                                                          | 222             |
|                        | i. Dampak operasi terhadap masyarakat sekitar / <i>Impact of operations on surrounding communities</i>                                       | 224             |
|                        | ii. Pengaduan masyarakat / <i>Community complaints</i>                                                                                       | 222             |
|                        | iii. Kegiatan tanggung jawab sosial lingkungan / <i>Environmental social responsibility activities</i>                                       | 224             |
|                        | a. Tanggung jawab pengembangan produk/jasa berkelanjutan / <i>Responsibility for sustainable product/service development</i>                 | 225             |
|                        | a. Inovasi dan pengembangan produk / <i>Innovation and development of sustainable financial products/services</i>                            | 227             |
|                        | b. Produk/jasa yang sudah dievaluasi keamanannya bagi pelanggan / <i>Products/services that have been evaluated for customer safety</i>      | 228             |
|                        | c. Dampak produk/jasa / <i>Product/service impact</i>                                                                                        | 228             |
|                        | d. Jumlah produk yang ditarik kembali / <i>Number of recalled products</i>                                                                   | 228             |
|                        | e. Survey kepuasan pelanggan terhadap produk dan atau jasa / <i>Survey of customer satisfaction with products and or services</i>            | 228             |
| <b>7.</b>              | <b>Lembar Umpan Balik / <i>Feedback Form</i></b>                                                                                             | <b>231</b>      |
|                        | a. Verifikasi tertulis dari pihak independen (jika ada) / <i>Written verification from an independent party (if any)</i>                     | 231             |
|                        | b. Lembar Umpan Balik / <i>Feedback Sheet</i>                                                                                                | 232             |
|                        | c. Tanggapan terhadap umpan balik laporan keberlanjutan tahun sebelumnya / <i>Response to previous year's sustainability report feedback</i> | 232             |

# **PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK**

## **LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/ CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
*As of March, 2026***

## Daftar Isi/ Table of Contents

### Halaman/Page

|                                                                      |        |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Surat Pernyataan Direksi                                             |        | <i>Directors Statements Letter</i>                                                  |
| Laporan Keuangan Konsolidasian                                       |        | <i>Consolidated Financial Statements</i>                                            |
| Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian                                | 1 – 2  | <i>Consolidated Statements of Financial<br/>Position</i>                            |
| Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan<br>Komprehensif Lain Konsolidasian | 3      | <i>Consolidated Statements of Profit or Loss<br/>and Other Comprehensive Income</i> |
| Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi                                | 4      | <i>Consolidated Statements of Changes in<br/>Equity</i>                             |
| Laporan Arus Kas Konsolidasian                                       | 5      | <i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>                                        |
| Catatan Atas Laporan Keuangan<br>Konsolidasian                       | 6 - 87 | <i>Notes to Consolidated Financial<br/>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 MARET 2026**

**DIRECTOR'S STATEMENTS  
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT  
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES  
FOR THE PERIOD ENDED  
MARCH 31, 2026**

Kami yang bertandatangan dibawah ini:

We the undersigned:

1. Nama : Momog Iriawan  
Alamat kantor : Club House Perumahan The Amaya,  
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran  
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah  
Alamat domisili : 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  
Jalan Utama Tengah no 115 RT 02/RW  
001 Nawangsari Weleri  
Alamat domisili :  
No. Telepon : 024-76901000  
Jabatan : Direktur

1. Name : Momog Iriawan  
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  
Jalan Utama Tengah no 115 RT 02/RW  
001 Nawangsari Weleri  
Address of domicile :  
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;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak 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;
2. The consolidated financial statements PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with generally accepted accounting principles in Indonesia;
3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the consolidated financial statement of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries;  
b. The consolidated financial statement of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries 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, 27 April 2026 / April 27, 2026

Direktur Utama / President Director

Direktur / Director

Momog Iriawan

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](mailto:contact@kotasatuproperti.com)

 [www.KotaSatuProperti.com](http://www.KotaSatuProperti.com)

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /**  
**PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk periode yang berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS**  
**As of March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

|                                 | Catatan<br>Notes | 31 Maret 2026<br>March 31, 2026 | 31 Desember 2025<br>December 31, 2025 |                                   |
|---------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>ASET</b>                     |                  |                                 |                                       | <b>ASSETS</b>                     |
| <b>Aset Lancar</b>              |                  |                                 |                                       | <b>Current Assets</b>             |
| Kas dan setara kas              | 2i, 4            | 3,892,867,702                   | 4,891,916,030                         | Cash and cash equivalents         |
| Piutang usaha - pihak ketiga    | 2j, 5            | 3,993,815,997                   | 4,710,074,435                         | Trade receivables - third parties |
| Piutang lain-lain               |                  |                                 |                                       | Other receivables                 |
| Pihak ketiga                    | 2j, 6            | 2,143,933,335                   | 713,639,332                           | Third parties                     |
| Biaya dibayar di muka           | 2m               | 2,639,788,229                   | 2.340.719.479                         | Prepaid expenses                  |
| Persediaan                      | 2k, 7            | 103,709,052,930                 | 104.738.830.114                       | Inventories                       |
| Aset lancar lainnya             | 8                | 58.500.000                      | 58.500.000                            | Other current assets              |
| <b>Jumlah Aset Lancar</b>       |                  | <b>116,437,958,193</b>          | <b>117,453,679,389</b>                | <b>Total Current Assets</b>       |
| <b>Aset Tidak Lancar</b>        |                  |                                 |                                       | <b>Non Current Assets</b>         |
| Piutang Lain-lain               |                  |                                 |                                       |                                   |
| Tanah untuk pengembangan        | 2l, 9            | 24,436,269,937                  | 24,436,269,937                        | Land bank                         |
| Properti investasi - bersih     | 2o, 11           | 5,852,601,130                   | 5,889,153,550                         | Property investments - net        |
| Aset tetap - bersih             | 2n, 10           | 59,541,565,646                  | 60.527.875.386                        | Fixed assets - net                |
| Aset pajak tangguhan            | 2v, 18d          | 1,612,693,315                   | 1,612,620,716                         | Deferred tax assets               |
| <b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b> |                  | <b>91,443,130,028</b>           | <b>92,465,919,587</b>                 | <b>Total Non Current Assets</b>   |
| <b>JUMLAH ASET</b>              |                  | <b>207,881,088,222</b>          | <b>209,919,598,976</b>                | <b>TOTAL ASSETS</b>               |

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.  
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /**  
**PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk periode yang berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS**  
**As of March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

|                                                                         | Catatan<br>Notes | 31 Maret 2026<br>March 31, 2026 | 31 Desember 2025<br>December 31, 2025 |                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                                           |                  |                                 |                                       | <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>                                |
| <b>Liabilitas Jangka Pendek</b>                                         |                  |                                 |                                       | <b>Short Term Liabilities</b>                                |
| Utang usaha - pihak ketiga                                              | 2j, 12           | 782,374,079                     | 875,084,369                           | Trade payables - third parties                               |
| Pihak berelasi                                                          | 2h, 13           | 60,940,708,669                  | 61,630,708,669                        | Related Parties                                              |
| Utang lain-lain - pihak ketiga                                          | 2j, 17           | 583,509,983                     | 784,603,055                           | Other payables - third parties                               |
| Utang akrual                                                            | 16               | 2,476,020,319                   | 2,694,744,747                         | Accrued payables                                             |
| Utang pajak                                                             | 2v, 18a          | 3,747,241,355                   | 3,743,149,447                         | Tax payables                                                 |
| Utang pinjaman - bagian jangka pendek                                   | 14               | 20,039,041,037                  | 20,477,041,037                        | Loan payables - short term portion                           |
| Utang Leasing Jangka Pendek                                             |                  | -                               | -                                     | Short term lease debt                                        |
| Uang muka penjualan                                                     | 14               | 20,802,610,874                  | 20,276,541,965                        | Unearned revenue                                             |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>                                  |                  | <b>109,371,506,316</b>          | <b>110,481,873,289</b>                | <b>Total Current Liabilities</b>                             |
| <b>Liabilitas Jangka Panjang</b>                                        |                  |                                 |                                       | <b>Long Term Liabilities</b>                                 |
| Utang pinjaman - bagian jangka panjang                                  | 15               | 52,383,474,177                  | 52,383,474,177                        | Loan payables - long term portion                            |
| Liabilitas imbalan pasca kerja                                          | 2s, 19d          | 1,437,722,155                   | 1,418,286,316                         | Employment benefits liabilities                              |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>                                 |                  | <b>53,821,196,332</b>           | <b>53,801,760,493</b>                 | <b>Total Long Term Liabilities</b>                           |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>                                                |                  | <b>163,192,702,649</b>          | <b>164,283,633,782</b>                | <b>TOTAL LIABILITIES</b>                                     |
| <b>EKUITAS</b>                                                          |                  |                                 |                                       | <b>EQUITY</b>                                                |
| Modal saham                                                             | 20               | 131.250.000.000                 | 131.250.000.000                       | Share capital                                                |
| Tambahan modal disetor                                                  | 21               | (12.235.280.118)                | (12.235.280.118)                      | Additional paid-in capital                                   |
| Penghasilan/(kerugian) komprehensif lain                                |                  | 876,717,788                     | 895,821,737                           | Other comprehensive income/(loss)                            |
| Akumulasi rugi                                                          |                  | (76,824,884,964)                | (75,894,017,799)                      | Accumulated loss                                             |
| <b>Jumlah Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan<br/>Kepada Entitas Induk</b> |                  | <b>43,066,552,706</b>           | <b>44,016,523,820</b>                 | <b>Total equity<br/>attributable<br/>toparent<br/>entity</b> |
| <b>Kepentingan non pengendali</b>                                       |                  | <b>1,621,832,772</b>            | <b>1,619,441,374</b>                  | <b>Non controlling interest</b>                              |
| <b>JUMLAH EKUITAS</b>                                                   |                  | <b>44,688,385,479</b>           | <b>45,635,965,194</b>                 | <b>TOTAL EQUITY</b>                                          |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                                    |                  | <b>207,881,088,222</b>          | <b>209,919,598,976</b>                | <b>TOTAL LIABILITIES AND<br/>EQUITY</b>                      |

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.  
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAINNYA KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan Dalam Rupiah)**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR  
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
As of March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)**

|                                                            | Catatan/Notes | 31 Maret 2026        | 31 Maret 2025          |                                                   |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|------------------------|---------------------------------------------------|
| Pendapatan                                                 | 2p, 22        | 7,211,461,988        | 4,709,205,100          | Revenues                                          |
| Beban pokok pendapatan                                     | 2p, 23        | (4,088,115,239)      | (2,505,862,622)        | Cost of sales                                     |
| Laba kotor                                                 |               | 3,123,346,749        | 2,203,342,478          | Gross profit                                      |
| Beban penjualan                                            | 2p, 24        | (301,350,534)        | (137,360,657)          | Selling expenses                                  |
| Beban umum dan administrasi                                | 2p, 25        | (3,106,600,565)      | (2,971,853,195)        | General and administrative expenses               |
| Pendapatan keuangan                                        | 2p            | 3,281,697            | 2,822,324              | Financial income                                  |
| Beban keuangan                                             | 2p, 26        | (577,127,774)        | (523,922,209)          | Financial expenses                                |
| Pendapatan (beban) lain-lain - bersih                      | 2p, 28        | 13,384,707           | (12,259,115)           | Other Income/(expenses) - net                     |
| Beban pajak final                                          | 2v, 17c       | (83,482,646)         | -                      | Final tax expenses                                |
| <b>RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>                      |               | <b>(928,548,367)</b> | <b>(1,726,234,509)</b> | <b>LOSS BEFORE INCOME TAX</b>                     |
| <b>MANFAAT/(BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>                   |               |                      |                        | <b>INCOME TAX BENEFITS/(EXPENSES)</b>             |
| Pajak kini                                                 | 2v            | -                    | (10,488,102)           | Current Tax                                       |
| Pajak Tangguhan                                            | 2v, 18c       | 72,600               | -                      | Deferred Tax                                      |
| Jumlah Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan                   |               | 72,600               | (10,488,102)           | Total Income Tax Benefits/(Expenses)              |
| <b>RUGI PERIODE BERJALAN</b>                               |               | <b>(928,475,767)</b> | <b>(1,449,718,476)</b> | <b>LOSS FOR THE YEAR</b>                          |
| <b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>                       |               |                      |                        | <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>                 |
| Pengukuran kembali imbalan pasca kerja                     | 2s, 19c       | (19,103,949)         | (19,103,949)           | Remeasurement of post-employment                  |
| Pajak penghasilan terkait                                  | 2v, 18d       | -                    | -                      | benefits Income tax related                       |
| Jumlah Penghasilan/(Beban) Komprehensif Lain               |               | (19,103,949)         | (19,103,949)           | Total Other Comprehensive Income/(Expense)        |
| <b>RUGI KOMPREHENSIF</b>                                   |               | <b>(947,579,716)</b> | <b>(1,468,822,425)</b> | <b>COMPREHENSIVE LOSS</b>                         |
| <b>Laba/(rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan</b> |               |                      |                        | <b>Profit/(loss) of the year attributable to:</b> |
| kepada:                                                    |               |                      |                        | - Parent entiy                                    |
| - Entitas induk                                            |               | (930,867,165)        | (1,439,451,431)        |                                                   |
| - Kepentingan non pengendali                               |               | 2,391,398            | (10,267,045)           | - Non controlling interest                        |
|                                                            |               | (928,475,767)        | (1,449,718,476)        |                                                   |
| <b>Laba/(rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan</b>   |               |                      |                        | <b>Comprehensive income/(loss)</b>                |
| kepada:                                                    |               |                      |                        | attributable to: Parent entiy                     |
| - Entitas induk                                            |               | (947,579,716)        | (1,468,822,424)        |                                                   |
| - Kepentingan non pengendali                               |               | -                    | -                      | - Non controlling interest                        |
|                                                            |               | (947,579,716)        | (1,468,822,425)        |                                                   |
| <b>Rugi per Saham Dasar</b>                                | 2x, 26        | <b>(0.68)</b>        | <b>(1.05)</b>          | <b>Loss per Share</b>                             |

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.  
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan Dalam Rupiah)**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**  
**For The Years Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

| Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada<br>Equity attributable to ownership of parent entity |                                |                                                           |                                                                     |                                                                              |                                                                |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                              | Modal saham /<br>Share capital | Tambahan<br>modal disetor/<br>Additional<br>share capital | Penghasilan<br>komprehensif lain /<br>Other comprehensive<br>income | Laba Ditahan<br>(akumulasi rugi)/<br>Retained earnings<br>(accumulated loss) | Kepentingan<br>non pengendali /<br>Non controlling<br>interest | Jumlah ekuitas /<br>Total equity |
| Saldo per 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                   |
| Kepentingan non pengendali dari perubahan saham                                              |                                |                                                           | -                                                                   |                                                                              |                                                                |                                  |
| Laba/(rugi) periode berjalan                                                                 |                                |                                                           | -                                                                   | (3,178,811,763)                                                              | (100,069,938)                                                  | (3,278,881,701)                  |
| modal disetor                                                                                |                                |                                                           |                                                                     |                                                                              |                                                                | -                                |
| Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan                                                 |                                |                                                           | (57,479,702)                                                        |                                                                              | 13,851,927                                                     | (43,627,775)                     |
| Biaya emisi saham                                                                            |                                |                                                           |                                                                     |                                                                              |                                                                |                                  |
| Saldo per 31 Desember 2025                                                                   | 131.250.000.000                | (12.235.280.118)                                          | 895,821,737                                                         | (75,894,017,799)                                                             | 1,619,441,374                                                  | 45,635,965,194                   |
| Modal Disetor                                                                                | -                              |                                                           |                                                                     |                                                                              |                                                                | -                                |
| Laba/(rugi) periode berjalan                                                                 | -                              |                                                           |                                                                     | (930,867,165)                                                                | 2,391,398                                                      | (928,475,767)                    |
| Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan                                                 | -                              | -                                                         | (19,103,949)                                                        | -                                                                            | -                                                              | (19,103,949)                     |
| Saldo per 31 Maret 2026                                                                      | 131.250.000.000                | (12.235.280.118)                                          | 876,717,788                                                         | (76,824,884,964)                                                             | 1,621,832,772                                                  | 44,688,385,478                   |

*Balance as of December 31, 2024*  
*Non controlling interest from changes in share holder*  
*Profit/(loss) for the year*

*Other comprehensive income for the year*  
*Shares Issuance cost*

*Balance as of December 31, 2025*

*Paid - up Capital*  
*Profit/(loss) for the year*  
*Other comprehensive income for the year*

*Balance as of March 31, 2026*

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.  
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statement

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW**  
For Th Period Ended March 31  
(Expressed in Rupiah)

|                                                                                  | Catatan/<br>Notes | Q1 2026                | Q1 2025                |                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>                                           |                   |                        |                        | <b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                            |
| Penerimaan dari pelanggan                                                        |                   | 8,470,492,806          | 8,189,911,687          | Receipt from customers                                                 |
| Penerimaan lain-lain                                                             |                   | 9,656,697              | 27,854,710             |                                                                        |
| Pembayaran kepada pemasok                                                        |                   | (3,803,793,864)        | (4,310,258,090)        | Payment to suppliers                                                   |
| Pembayaran kepada karyawan                                                       |                   | (2,030,668,761)        | (1,851,019,973)        | Payment to employees                                                   |
| Pembayaran beban bunga                                                           |                   | (563,083,794)          | (515,164,718)          | Payment of interest expense                                            |
| Penerimaan (pengeluaran) lain-lain                                               |                   | (7,034,262)            | (46,048,985)           |                                                                        |
| Pembayaran pajak penghasilan                                                     |                   | (83,482,646)           | (10,488,102)           | Payment of income tax                                                  |
| <b>ARUS KAS BERSIH YANG DIPEROLEH UNTUK<br/>AKTIVITAS OPERASI</b>                |                   | <b>1,988,807,004</b>   | <b>1,484,786,529</b>   | <b>NET CASH FLOWS PROVIDED BY<br/>OPERATING ACTIVITIES</b>             |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                                         |                   |                        |                        | <b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>                            |
| Perolehan aset tetap                                                             |                   | (135,757,964)          | (244,751,772)          | Acquisition of fixed assets                                            |
| Penjualan aset tetap                                                             |                   | -                      | -                      | Sale of fixed assets                                                   |
| <b>ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK<br/>AKTIVITAS INVESTASI</b>              |                   | <b>(135,757,964)</b>   | <b>(244,751,772)</b>   | <b>NET CASH FLOWS USED IN<br/>INVESTING ACTIVITIES</b>                 |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                                         |                   |                        |                        | <b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>                            |
| Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan lain                                  |                   | (438,000,000)          | (375,000,000)          | Payments of bank loan and other financial institutions                 |
| Pembayaran kepada pihak berelasi                                                 |                   | (690,000,000)          | (300,000,000)          |                                                                        |
| Pembayaran kepada pihak ketiga                                                   |                   | (1,724,097,364)        | (1,405,489,642)        |                                                                        |
| Penerimaan dari pihak berelasi                                                   |                   | -                      | 136,303,850            | Receipt from related parties                                           |
| Penerimaan dari pihak ketiga                                                     |                   | -                      | -                      | Receipt from third parties                                             |
| <b>ARUS KAS BERSIH (DIGUNAKAN UNTUK)/<br/>DIPEROLEH DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b> |                   | <b>(2,852,097,364)</b> | <b>(1,944,185,792)</b> | <b>NET CASH FLOWS (USED IN)/PROVIDED FROM<br/>FINANCING ACTIVITIES</b> |
| <b>PENURUNAN KAS BERSIH</b>                                                      |                   | <b>(999,048,325)</b>   | <b>(704,151,035)</b>   | <b>NET DECREASE IN CASH</b>                                            |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>                                             | 3                 | <b>4,891,916,030</b>   | <b>4,564,811,725</b>   | <b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT<br/>BEGINNING YEAR</b>                  |
| <b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>                                      | 3                 | <b>3,892,867,706</b>   | <b>3,860,660,690</b>   | <b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT ENDING YEAR</b>                         |

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.  
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statement



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

**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 dengan Akta No. 02 tanggal 03 Mei 2019, dari Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H., antara lain sehubungan dengan perubahan pengurus dan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha. Akta perubahan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-025337.AH.01.12 Tahun 2019 tanggal 13 Mei 2019. 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 estate, 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 Amaya Home Resort.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2013.

Perusahaan berkedudukan di Semarang dengan kantor pusat beralamat di Jl. M.T. Haryono Club House Amaya Home Resort, Ungaran, Jawa Tengah

**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.

**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 with Deed No. 02 dated May 03, 2019, from Notary Retno Hertiyanti, S.H., M.H., concerning with management changes, business objectives and activities. The amendment deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-025337.AH.01.12 Year 2019 dated May 13, 2019. 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 notary Deed 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 Amaya Home Resort.*

*The company started operating commercially in 2013.*

*The company is located in Semarang with headquarters located at Jl. M.T. Haryono Club House Amaya Home Resort, Ungaran, Central Java..*

**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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**

Perusahaan kembali mencatatkan sahamnya pada tanggal 28 Desember 2020 yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD), berdasarkan persetujuan Rapat umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang dilaksanakan tanggal 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 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 dan 125.000.000 saham Seri B sehingga total saham Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh adalah sebanyak 1.375.000.000 saham.

*The Company re-listed its shares on December 28, 2020, which was the result of Capital Increase Without Pre-emptive Rights (PMTHMETD), 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 made by Notary Retno Hertiyanti, S.H, M.H. The capital increase was 125,000,000 series B shares with a nominal value of Rp 50 per share, so that on December 31, 2020, all of the Company's shares that had been placed and fully paid and listed on the Indonesia Stock Exchange were 1,250,000,000 Series A shares and 125,000,000 Series B shares, so that the total shares of the Company that were placed and fully paid were 1,375,000,000 shares..*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /**  
**PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

**1. UMUM (LANJUTAN)**

**1. GENERAL (CONTINUED)**

**c. Susunan Pengurus dan Karyawan**

**c. Boards of Management and Employees**

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebanyak 106 dan 109 karyawan.

*The number of employees of the company on March 31, 2026 and December 31, 2025 respectively as many as 106 and 109 employees.*

Berikut susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

*Following the order of the Company's Executive Board on March 31, 2026 and December 31, 2025, as follows:*

| <b>31 Maret 2026/ March 31, 2026</b>       |   |                          |                            |
|--------------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|
| Komisaris                                  | : | Arief Sugiyono           | : Chairman                 |
| Komisaris Independen                       | : | Ibnu Dody Prayitno       | : Independent Commissioner |
| Direktur Utama                             | : | Momog Irnawan            | : Managing Director        |
| Direktur                                   | : | Leo Agung Vito Wicaksana | : Director                 |
| <b>31 Desember 2025/ December 31, 2025</b> |   |                          |                            |
| Komisaris                                  | : | Arief Sugiyono           | : Chairman                 |
| Komisaris Independen                       | : | Ibnu Dody Prayitno       | : Independent Commissioner |
| Direktur Utama                             | : | Momog Irnawan            | : President Director       |
| Direktur                                   | : | Leo Agung Vito Wicaksana | : Director                 |

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.

*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.*

Susunan Komite Audit Perusahaan sebagai berikut:

*The Company's Audit Committees are as follows:*

Ketua : Ibnu Dody Prayitno  
 Anggota: 1. Yanita Kurniadi  
           2. Alexander Eko Nugroho

Chairman: Ibnu Dody Prayitno  
 Member : 1. Yanita Kurniadi  
           2. Alexander Eko Nugroho



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (LANJUTAN)**

**1. GENERAL (CONTINUED)**

**d. Entitas Anak yang Dikonsolidasi**

**d. Consolidated Subsidiaries**

Perusahaan memiliki saham entitas anak dan memiliki pengendalian atas entitas anak tersebut, baik langsung maupun tidak langsung. Rincian entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

*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           | Kedudukan | Bidang Usaha                                                                                                                                          | Status                                                | Tahun Beroperasi | % Kepemilikan |         | Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi) |                |
|------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------|---------------------------------|----------------|
|                        |           |                                                                                                                                                       |                                                       | Komersial        | 2026          | 2025    | 2026                            | 2025           |
| Kepemilikan langsung:  |           |                                                                                                                                                       |                                                       |                  |               |         |                                 |                |
| 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%  | 59.836.645.150                  | 61.925.983.513 |
| PT Kota Satu Manajemen | Semarang  | Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak | Beroperasi                                            | 2014             | 99,68%        | 99,68%  | 4.410.750.848                   | 4.311.501.624  |
| PT Kota Satu Persada   | Semarang  | Penyediaan akomodasi berupa hotel dan pelayanan penginapan yang dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya yang digunakan untuk tujuan pariwisata | Beroperasi                                            | 2013             | 16,67%        | 16,67%- | 59.893.593.553                  | 61.982.864.446 |

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (LANJUTAN)**

**1. GENERAL (CONTINUED)**

**d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)**

**d. Consolidated Subsidiaries (Continued)**

| Subsidiaries           | Position | Business                                                                                                                              | Operational<br>Status                                | Comercial<br>Operated<br>Year | % of ownership |        | Total Assets<br>(Before Eliminations) |                |
|------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|--------|---------------------------------------|----------------|
|                        |          |                                                                                                                                       |                                                      |                               | 2026           | 2025   | 2026                                  | 2025           |
| Direct Ownership:      |          |                                                                                                                                       |                                                      |                               |                |        |                                       |                |
| PT Kota Satu Pratama   | Jakarta  | 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) | -                             | 99,99%         | 99,99% | 59.836.645.150                        | 61.925.983.513 |
| PT Kota Satu Manajemen | Semarang | Development, trade, industry, land trasnportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service | Operate                                              | 2014                          | 99,68%         | 99,68% | 4.410.750.848                         | 4.311.501.624  |
| PT Kota Satu Persada   | Semarang | Hotel accomodation service and other tourism services                                                                                 | Operate                                              | 2013                          | 16,67%         | 16.67% | 59.893.593.553                        | 61,982,864,446 |

**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.

**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.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (LANJUTAN)**

**d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)**

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 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

**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 tanggal 19 Maret 2014.

KSM bergerak dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya, aktivitas konsultasi pariwisata, penyediaan akomodasi lainnya, dan real estate 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.

**1. GENERAL (CONTINUED)**

**d. Consolidated Subsidiaries (Continued)**

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 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction.

**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 date 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.



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (LANJUTAN)**

**d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)**

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

**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 38 - 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%.

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 77%.

**1. GENERAL (CONTINUED)**

**d. Consolidated Subsidiaries (Continued)**

*Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction*

**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 38 - 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%.*

*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%.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**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".

**b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan Amandemen PSAK1, "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")**

Penerapan dari standar dan interpretasi baru/revisi, yang relevan dengan operasi Grup, yang telah diterbitkan dan efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, namun tidak berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**a. Statement of Compliance**

*The Group's consolidated financial statements have been prepared based on Financial Accounting Standards in Indonesia ("FAS"), which include Statement on Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretation of Financial Accounting Standards (IFAS) issued by the Indonesian Institute of Accountants Financial Accounting Standards (DSAK) and regulations related issued by Financial Service Authorization ("FSA"), specifically Regulation No. VIII.G.7 concerning "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies".*

**b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements**

*The consolidated financial statements have been prepared based on Amendments SFAS1, "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 ("SFAS") and Interpretations of Statements of Financial Accounting Standards ("IFAS")**

*The adoption of these new/amended standards and interpretations, which are relevant to the Group's operations, had been issued and are effective from 1 January 2019, but do not have a significant impact on the consolidated financial statements are as follows:*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

1 Januari 2017

- 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
- 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

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, dampak dari penerapan standar, amendemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements (Continued)**

January, 1st 2017

- Amendment to PSAK No. 201 "Presentation of Financial Statements" regarding long term with covenants.
- Ameidement 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
- 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

*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.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
(LANJUTAN)**

**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.

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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**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.*

*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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**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.

**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. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**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.*

**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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**f. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 38. 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.

**g. Penjabaran Mata Uang Asing**

**Mata 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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**f. Business Combination of Control Entities**

*Business combinations between entities under control are treated in accordance with SFAS 38. 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.*

**g. Foreign Currency Transactions**

**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.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
(LANJUTAN)**

**g. Penjabaran Mata Uang Asing (Lanjutan)**

**Transaksi dan Saldo**

Transaksi dalam mata uang selain mata uang Rupiah (mata uang asing) dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah menggunakan kurs penutup. Kurs yang digunakan sebagai acuan adalah kurs yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui di dalam laporan laba-rugi, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

Kurs yang digunakan pada tanggal 31 Maret 2026 dan 31 Desember 2025, berdasarkan kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia, masing-masing sebesar Rp 16.993,- dan Rp 17.135,- per Dolar AS (AS\$) 1.

**h. Transaksi Pihak-pihak Berelasi**

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan di dalam PSAK 7 (Penyesuaian 2015): "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Berdasarkan PSAK tersebut:

- Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan Kelompok Usaha, jika:
  1. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
  2. memiliki pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau
  3. merupakan personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau entitas induk dari Perusahaan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**g. Foreign Currency Transactions (Continued)**

**Transactions and Balances**

Transactions in currencies other than Rupiah (foreign currencies) are translated into Rupiah using the exchange rates prevailing at the transaction date. At each reporting date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah using a closing exchange rate. The exchange rate used as a reference is the exchange rate issued by Bank Indonesia. Foreign exchange gains and losses arising from the settlement of transactions in foreign currencies and from the translation of monetary assets and liabilities in foreign currencies are recognized in the income statement, except if deferred in equity as a cash flow hedge and a net investment hedge. qualify.

The rates used on March 31, 2026 and December 31, 2025, based on the middle rates published by Bank Indonesia, were respectively Rp 16.993,- and Rp.17.135,- per US Dollar (US \$) 1.

**h. Related Parties Transactions**

The Company conducts transactions with related parties as defined in SFAS 7 (2015 Adjustment): "Disclosure of Related Parties". Based on the SFAS:

- A person or close family member has a relationship with the Business Group, if:
  1. having joint control or control over the Business Group;
  2. has a significant influence on the Business Group; or
  3. is a key management personnel of the Business Group or a parent entity of the Company.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**h. Transaksi Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)**

- Suatu pihak dianggap berelasi dengan Kelompok Usaha jika:
  1. langsung atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (i) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada dibawah pengendalian bersama dengan Kelompok Usaha; (ii) memiliki kepentingan dalam Kelompok Usaha yang memberikan pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau (iii) memiliki pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
  2. suatu pihak merupakan asosiasi dengan Kelompok Usaha;
  3. suatu pihak adalah ventura bersama dimana Kelompok Usaha sebagai venturer;
  4. suatu pihak adalah anggota dari personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau induk;
  5. suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (1) atau (4);
  6. suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau untuk dimana hak suara signifikan pada beberapa entitas, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (4) atau (5); atau
  7. suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Kelompok Usaha atau entitas yang terkait dengan Kelompok Usaha.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUE)**

**h. Related Parties Transactions (Continued)**

- A party is considered related to the Business Group if:
  1. directly or indirectly through one or more intermediaries, a party (i) controls, or is controlled by, or is under common control with the Business Group; (ii) has an interest in the Business Group that gives significant influence over the Business Group; or (iii) has joint control over the Business Group;
  2. a party is an association with the Business Group;
  3. a party is a joint venture in which the Business Group is a venturer;
  4. a party is a member of key Business Group or parent management personnel;
  5. a party is a close family member of the individual described in paragraph (1) or (4);
  6. a party is an entity that is controlled, jointly controlled or significantly influenced by or for which the voting rights are significant for several entities, directly or indirectly, individuals as described in paragraph (4) or (5); or
  7. a party is a post-retirement benefit plan for employee benefits from the Business Group or an entity that is related to the Business Group.

All material transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the relevant consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**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.

Deposito berjangka dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan tapi tidak melebihi 1 (satu) tahun, deposito berjangka kurang dari 3 (tiga) bulan namun dijamin 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 Maret 2026, 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, unit bangunan siap dijual (rumah tinggal dan rumah toko) dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

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 estate serta biaya pinjaman. Tanah

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**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.

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**

Trade and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost, less allowance for doubtful accounts. This allowance for doubtful accounts is established based on management evaluation of receivables status. Accounts are written-off in the period during which they are determined to be not collectible.

As of March 31, 2026, management believes that there are no receivables that cannot be collected.

**k. Inventories**

Inventories consist of inventories from hotel and real estate. Inventories (real estate assets) consist of land in the development process, ready to sell building units (residential houses and shop houses) and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

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



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
(LANJUTAN)**

**k. Persediaan (Lanjutan)**

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 perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estate dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estate yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate adalah:

- biaya pra-perolehan tanah;
- biaya perolehan tanah;
- biaya yang secara langsung berhubungan;
- biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estate; 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. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**k. Inventories (Continued)**

*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 sellable area.*

*The cost of acquisition of buildings that are being constructed include the expense of the acquisition of the land which had been completed was developed coupled with construction expense, other expense that can be attributed on the activity of real estate and development loans, as well as expense moved to the building which is ready for sale at the time was completed and ready for sale.*

*The real estate development activities expenses are capitalized to real estate development projects are:*

- *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-aquisition 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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (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 estate 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 (*the lower of cost or net realizable value*).

**I. 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.

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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (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.*

**I. Land for Development/Land Bank**

*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.*

*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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**m. Biaya Dibayar Di Muka**

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 (*Straight-line method*), berdasarkan taksiran masa manfaat sebagai berikut:

| Aset Tetap                 | Tahun<br>Years |
|----------------------------|----------------|
| Bangunan                   | 20             |
| Kendaraan                  | 8              |
| Perabotan dan Perlengkapan | 4              |
| Peralatan Kantor           | 4              |

**o. Properti investasi**

Properti investasi dicatat dan disajikan berdasarkan PSAK No. 13 (Penyesuaian 2015). 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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**m. Prepaid Expenses**

*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:*

| %      | Fixed Assets                 |
|--------|------------------------------|
| 5%     | <i>Bulidng</i>               |
| 12,50% | <i>Vehicles</i>              |
| 25%    | <i>Furniture and Fixture</i> |
| 25%    | <i>Office Equipment</i>      |

**o. Property Investment**

*Investment properties are recorded and presented based on SFAS No. 13 (adjustment of 2015). 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.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**o. Properti Investasi (Lanjutan)**

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat ekonomis properti investasi sebagai berikut:

| Properti investasi | Tahun<br>Years |
|--------------------|----------------|
| Bangunan           | 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. 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. 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:

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**o. Property Investments (Continued)**

*Depreciation computed using the straight line method during the age of economical benefits investment properties as follows:*

| %  | Property Investment |
|----|---------------------|
| 5% | Building            |

*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. 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. 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:*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**p. Pendapatan dan Beban (Lanjutan)**

- 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.

'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. 48 (Revisi 2014), 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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**p. Revenues and Expenses (Continued)**

- the sales process has been completed;
- the selling price will be collectible;
- the receivable from seller will not be 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.*

*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. 48 (2014 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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan  
(Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Maret 2026, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset non keuangan.

**r. Transaksi Sewa**

Grup menilai pada saat inisiasi kontrak apabila kontrak tersebut adalah atau mengandung sewa yaitu, bila kontrak tersebut memberikan hak untuk menggunakan 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 dasar.

**Aset hak guna**

Grup mengakui aset hak guna pada tanggal permulaan sewa (yaitu tanggal aset dasar 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 dasar sewa bersih 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.

**Liabilitas sewa**

Pada tanggal permulaan sewa grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(CONTINUED)**

**q. Impairment of Non Financial Assets  
(Continued)**

As of March 31 2026, management believes that there was no impairment in the value of non-financial assets.

**r. Rent Transactions**

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 lessee**

The group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right-of-use assets representing the right to use the underlying assets.

**Right of use assets**

The group recognized right of use assets at the commencement date of the lease (i.e. the date of the underlying assets 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 cost incurred and lease payment 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 assets 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 assets. The right of use assets are also assessed for impairment.

**Lease Liabilities**

All the commencement date of lease, the group recognized lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term.



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada index 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 group dan pembayaran penalti untuk mengakhiri sewa, jika masa sewa mereflesikan 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 ditemukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah kewajiban sewa ditingkatkan untuk mencerminkan akreasi 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.

*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 leases 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 determinate. 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, change in the assessment of an option of purchase the underlying assets.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**s. Imbalan Kerja**

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja berdasarkan PSAK No.24 mengenai "Imbalan Kerja".

Perusahaan mencatat penyisihan manfaat untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-undang Tenaga Kerja"). Penyisihan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas di dalam pendapatan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

Hak karyawan atas pesangon, uang penghargaan dan ganti rugi yang berhubungan dengan pengunduran diri karyawan secara sukarela, diakui dengan metode akrual. Kewajiban estimasi yang diakui berhubungan jasa yang diberikan oleh karyawan sampai dengan tanggal neraca dan dihitung berdasarkan UU No. 13 tahun 2003 dan peraturan Perusahaan.

**t. Biaya Pinjaman**

Berdasarkan PSAK No. 26, 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.

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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**s. Employee Benefits**

*The Company adopted SFAS No. 24, "Employee Benefit".*

*The Company made provisions of the benefits provided under the above-mentioned defined contribution pension programs in order to meet and cover the minimum benefits required to be paid to the qualified employees under Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law"). The provisions are estimated using actuarial calculations using the "Projected Unit Credit" method.*

*Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions charged or credited to equity in other comprehensive income in the period in which they arise.*

*Employee entitlements to service and compensation payments relating to an employee's voluntary resignation are recognized when they accrue to the employee. A provision is made for the estimated liability as a result of past service rendered by employees up to the balance sheet date and calculated based on Manpower Law No. 13 year 2003.*

**t. Borrowing Costs**

*Based on SFAS No. 26, 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.*

*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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**t. Biaya Pinjaman (Lanjutan)**

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan. Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

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.

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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**t. Borrowing Costs (Continued)**

*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.*

*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.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**v. Perpajakan**

**Pajak Final**

Perusahaan telah menerapkan PSAK No. 46, "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.

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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**v. Taxes**

**Final Income Tax**

*The Company has applied SFAS No. 46, "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.*

*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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**v. Perpajakan (Lanjutan)**

**v. Taxes**

**Pajak Penghasilan**

**Income Taxes**

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.

*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.*

Pajak kini

Current tax

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

*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*

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.

*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.*

Pajak tangguhan

Deferred tax

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:

*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:*

- 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.

- *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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**v. Perpajakan (Lanjutan)**

**v. Taxes (Continued)**

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat di mana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

*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.*

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).

*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).*

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:

*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:*

- 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.

- *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.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

**w. Financial Assets and Liabilities**

**Aset Keuangan**

**Financial Assets**

Pengakuan awal

Initial recognition

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.

*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.*

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.

*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.*

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.

*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 sell assets.*

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.

*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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan  
(Lanjutan)**

Nilai wajar melalui laba atau rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah aset keuangan yang diperdagangkan. 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.

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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

Fair value through profit or loss

Financial assets at fair value through profit or loss are financial assets classified as held for trading. 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.

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.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan  
(Lanjutan)**

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.

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

*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.*

*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*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset dan dapat diestimasi secara andal.

**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.

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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

*occurred after the initial recognition of the asset and can be reliably estimated.*

**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.*

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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan  
(Lanjutan)**

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.

**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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUE)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

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.

**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.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**2.SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan  
(Lanjutan)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

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.

*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.*

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:

*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:*

- 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.

- 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.

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.

*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.*

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

*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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan  
(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.

**y. Segmen Operasi**

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.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. Yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (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 Share**

*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.*

**y. Operating Segments**

*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.*

*An operating segment is a component of an entity:*

- 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);*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**y. Segmen Operasi (lanjutan)**

- 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.

Informasi yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerjanya lebih difokuskan pada kategori properti dan jasa perhotelan.

**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 55 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti yang diungkapkan pada Catatan 2w.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**y. Operating Segments**

- 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.

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.

**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 55 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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

**Pertimbangan**

Penilaian properti

Nilai wajar tanah yang diungkapkan sebagai bagian dari akun "Properti investasi" dan "Aset tetap" ditentukan oleh penilai real estate 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 estate 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:

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:

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

**Judgements**

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:

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:



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

**Estimasi dan asumsi**

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. 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. Pengurangan dalam

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)**

**Estimates and assumption**

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. 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. A reduction in the estimated useful life of the

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

**Estimasi dan asumsi**

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:

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,

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)**

**Estimates and assumption**

*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:*

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*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /**  
**PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI**  
**AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

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)**

*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.*

**4. KAS DAN SETARA KAS**

|                                        | <u>2026</u>          |
|----------------------------------------|----------------------|
| <b>Kas</b>                             | <b>28,599,590</b>    |
| Bank                                   |                      |
| Rupiah                                 |                      |
| PT Bank Central Asia Tbk               | 3,356,485,481        |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 6,635,918            |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                 | 27,388,370           |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 299,882,633          |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk          | 149,231,715          |
| PT Bank Syariah Mandiri Tbk            | -                    |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  | 15,608,651           |
| PT Bank Jateng                         | 395,192              |
| PT Bank Bukopin Tbk                    | 5,407,287            |
| Simpanan pada Koperasi Sekartama       | 3,232,866            |
| <b>Jumlah Bank dan Deposito</b>        | <b>3,864,268,112</b> |
| <b>Jumlah</b>                          | <b>3,892,867,702</b> |

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

|                                        | <u>2025</u>          |                                        |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|
|                                        | <b>30.229.163</b>    | <b>Cash</b>                            |
| Bank                                   |                      | Bank                                   |
| Rupiah                                 |                      | Rupiah                                 |
| PT Bank Central Asia Tbk               | 3.465.140.167        | PT Bank Central Asia Tbk               |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 8.056.289            | PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                 | 37.457.317           | PT Bank CIMB Niaga Tbk                 |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 448.958.477          | PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk          | 277.195.247          | PT Bank Mandiri (Persero) Tbk          |
| PT Bank Syariah Mandiri Tbk            | -                    | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  | 15.675.933           | PT Bank Jateng                         |
| PT Bank Jateng                         | 500.192              | PT Bank Jabar Banten Tbk               |
| PT Bank Bukopin Tbk                    | 605.494.175          | PT Bank Bukopin Tbk                    |
| Simpanan pada Koperasi Sekartama       | 3.209.069            | Deposit in Koperasi Sekartama          |
| <b>Jumlah Bank dan Deposito</b>        | <b>4,861,686,867</b> | <b>Total Bank and Deposit</b>          |
| <b>Jumlah</b>                          | <b>4,891,916,030</b> | <b>Total</b>                           |

**5. PIUTANG USAHA**

**a. Berdasarkan Jenis Transaksi**

|                               | <u>2026</u>          |
|-------------------------------|----------------------|
| Piutang usaha atas penjualan: |                      |
| Rumah tinggal                 | 1,873,111,106        |
| Jasa manajemen                | 1,866,938,135        |
| Jasa hotel                    | 253,766,738          |
| <b>Jumlah</b>                 | <b>3,993,815,979</b> |

**5. TRADE RECEIVABLES**

**a. Based on Transactions**

|                                  | <u>2025</u>          |                                  |
|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Trade receivables from sales of: |                      | Trade receivables from sales of: |
| Rumah tinggal                    | 3.602.663.434        | Residential house                |
| Jasa manajemen                   | 397.363.725          | Management services              |
| Jasa hotel                       | 710.047.276          | Hotel services                   |
| <b>Jumlah</b>                    | <b>4.710.074.435</b> | <b>Total</b>                     |



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**5. PIUTANG USAHA (LANJUTAN)**

**b. Berdasarkan Umur Piutang**

|                   | 2026                 |
|-------------------|----------------------|
| Belum jatuh tempo | 468,944,700          |
| 6 - 12 bulan      | 1,254,396,467        |
| > 12 bulan        | 2,270,474,831        |
| <b>Jumlah</b>     | <b>3,993,815,999</b> |

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**

|              | 2025          |              |
|--------------|---------------|--------------|
|              | 534.872.107   | Not yet due  |
|              | 1.904.376.672 | 0 - 6 months |
|              | 2,270,824,831 | 6 - 1 months |
|              | 4.710.074.435 | > 12 months  |
| <b>Total</b> |               |              |

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**

|                                        | 2026                 |
|----------------------------------------|----------------------|
| Dana escrow                            |                      |
| PT Bank Central Asia Tbk               | 1,780,364,164        |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 39,316,910           |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  | 187,940,001          |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | -                    |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk          | 873,000              |
| PT Bank Jawa Tengah                    | 179,948              |
| Sub jumlah                             | 2,008,674,023        |
| Piutang lain-lain                      | 135,259,312          |
| <b>Jumlah</b>                          | <b>2,143,933,335</b> |

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**

|              | 2025               |                                        |
|--------------|--------------------|----------------------------------------|
|              | 414.866.652        | Escrow funds                           |
|              | 39.297.528         | PT Bank Central Asia Tbk               |
|              | 187.940.001        | PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk |
|              | -                  | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  |
|              | 873.000            | PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk |
|              | 284.948            | PT Bank Mandiri (Persero) Tbk          |
|              | 643.262.129        | PT Bank Jawa Tengah                    |
|              | 70.377.203         | Sub total                              |
|              |                    | Other receivables                      |
| <b>Total</b> | <b>713.639.332</b> |                                        |

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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA  
(Lanjutan)**

- a. 25% pada saat kondisi tanah matang (siap dibangun)
- b. 15% pada saat pondasi selesai
- c. 50% pada saat tahap tutup atap yang dibuktikan dengan laporan perkembangan properti
- d. 10% pada saat serah terima kepada pembeli (BAST) serta setelah di tandatanginya AJB dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Saldo piutang dana escrow merupakan saldo dana yang belum dicairkan ke Perusahaan sampai dengan tanggal 31 Maret 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar Rp 2.008.674.023 dan Rp 643.262.129

**6. OTHER RECEIVABLES – THIRD PARTIES  
(Continued)**

- a. 25% when the land conditions are ripe (ready to build).
- b. 15% when the foundation is complete
- c. 50% at the roof closing stage as evidenced by the property development report
- d. 10% at the time of handover to the buyer (BAST) and after the signing of the AJB and Building Permit (IMB).

The escrow fund receivable balance is the fund balance that has not been disbursed to the Company as of March 31 2026 and December 31 2025 amounted to IDR 2.008.674.023 and IDR 643.262.129

**7. PERSEDIAAN**

|                  | <u>2026</u>                   |
|------------------|-------------------------------|
| Aset real estat  | 103,389,454,213               |
| Persediaan hotel | 319,598,889                   |
| <b>Jumlah</b>    | <b><u>103,709,053,102</u></b> |

**7. INVENTORIES**

|              | <u>2025</u>                   |                    |
|--------------|-------------------------------|--------------------|
|              | 104.413.628.218               | Real estate assets |
|              | 325.201.896                   | Hotel inventories  |
| <b>Total</b> | <b><u>104.738.830.114</u></b> |                    |

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:

|                                 | <u>2026</u>                   |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Bangunan siap dijual            | 6,317,433,554                 |
| Bangunan dalam penyelesaian     | 91,344,056,525                |
| Tanah dalam proses pengembangan | 5,727,964,133                 |
| <b>Jumlah</b>                   | <b><u>103,389,454,212</u></b> |

|              | <u>2025</u>                   |                             |
|--------------|-------------------------------|-----------------------------|
|              | 6,798,582,711                 | Building ready for sale     |
|              | 91,948,931,373                | Building under construction |
|              | 5.666.114.133                 | Land under development      |
| <b>Total</b> | <b><u>104.413.628.217</u></b> |                             |

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026

**Bangunan Siap Dijual**

|                           | 2026                 | 2025                 |                                                |
|---------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------------------|
| <b>Saldo awal</b>         | <b>6,798,582,711</b> | <b>8.553.486.009</b> | <b>Beginning balance</b>                       |
| dalam penyelesaian        | 832,598,578          | 1.921.583.074        | Reclasification of building under construction |
| Pembebanan ke beban pokok |                      |                      | Charged to cost of sales                       |
| Rumah tinggal             | (1,605,746,444)      | (3.730.703.763)      | Residential house                              |
| Lainnya                   | 291,998,709          | 54.217.391           | Others                                         |
| <b>Saldo akhir</b>        | <b>6,317,433,554</b> | <b>6.798.582.711</b> | <b>Ending balance</b>                          |

**Bangunan Dalam Penyelesaian**

|                                             | 2026                  | 2025                    |                                                |
|---------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Saldo awal</b>                           | <b>91,948,931,373</b> | <b>99.405.354.053</b>   | <b>Beginning balance</b>                       |
| Penambahan                                  |                       |                         | Additional                                     |
| Pembangunan konstruksi rumah tinggal        | 289,573,731 -         | 3.956.063.042           | Constructions of residential house             |
| Kapitalisasi biaya pinjaman                 | -                     | -                       | Capitalization of borrowing cost               |
| Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan | (61,850,000)          | (41.588.458)            | Reclasification from land in development       |
| <b>Jumlah Penambahan</b>                    | <b>227,723,731</b>    | <b>3.914.474.584</b>    | <b>Total Additional</b>                        |
| Pengurangan                                 |                       |                         | Reduction                                      |
| Reklasifikasi ke bangunan siap dijual       | (832,598,578)         | (11.370.897.264)        | Reclasification to building available for sale |
| <b>Jumlah Pengurangan</b>                   | <b>(832,598,578)</b>  | <b>(11.370.897.264)</b> | <b>Total Reduction</b>                         |
| <b>Saldo akhir</b>                          | <b>91,344,056,525</b> | <b>91.948.931.373</b>   | <b>Ending balance</b>                          |

**Tanah dalam proses pengembangan**

|                                              | 2026                 | 2025                 |                                                 |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Saldo awal</b>                            | <b>5,666,114,133</b> | <b>5.624.525.675</b> | <b>Beginning balance</b>                        |
| Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian | 61,850,000           | 41.588.458           | Reclasification to building under constructions |
| <b>Saldo akhir</b>                           | <b>5,727,964,133</b> | <b>5.666.114.133</b> | <b>Ending balance</b>                           |



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**7. PERSEDIAAN (LANJUTAN)**

Hak legal atas tanah persediaan real este berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) aras 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 pemilikan yang memadai.

Nilai wajar persediaan dinilai berdasarkan laporan KJPP Dasa'at, Yudistira, dan Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian nomor 00083/2.0041-03/PI/03/0379/0/III/2026 tanggal 30 Maret 2026.

Pada tanggal 31 Maret 2026 dan 31 Desember 2025, 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.

Reklasifikasi kapitalisasi bunga pinjaman tahun 2025 merupakan reklasifikasi persediaan tanah dan bangunan ke nilai tanah dalam pengembangan sebesar Rp8.584.552.487 dan properti investasi (club house) sebesar Rp864.761.703. Reklasifikasi tersebut dilakukan sehubungan dengan realokasi kapitalisasi bunga secara proporsional berdasarkan luasan lahan masing-masing tanah yang diperoleh dalam waktu pengadaan yang sama. Reklasifikasi bunga pinjaman pada tahun 2024 merupakan reklasifikasi dari tanah dan bangunan yang siap dijual ke beban lain-lain sebesar Rp2.700.000.000.

**7. INVENTORIES (Continued)**

Legal right 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.

The fair value of inventories is assessed based on the report of KJPP Dasa'at, Yudistira, & Partners, an independent appraiser, with a valuation report number 00083/2.0041-03/PI/03/0379/0/III/2026 dated March 30, 2026

As of March 31, 2026 and December 31, 2025, 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.

Reclassification of capitalized interests in 2025 represents reclassification land and building inventory to land under development amounting to Rp8,584,552,487 and investment property (club house) amounting to Rp864,761,703. The reclassification was carried out in connection with the reallocation of capitalized interest proportionally based on the land area. Reclassification of capitalized interests in 2024 represents reclassification from real estates inventory to cos amounting to Rp2,700,000,000.

**8. ASET LANCAR LAINNYA**

**8. OTHER CURRENT ASSETS**

|               | <u>2026</u>              | <u>2025</u>              |                   |
|---------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| Uang jaminan  | -                        | -                        | Prepaid taxes     |
| Lain-lain     | 58,500,000               | 58.500.000               | Guarantee deposit |
| <b>Jumlah</b> | <b><u>58,500,000</u></b> | <b><u>58.500.000</u></b> |                   |

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
*For The Period Ended March 31, 2026*

---

**9. 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 m<sup>2</sup> (2018: 11.676 m<sup>2</sup>) Status kepemilikan legal atas tanah untuk pengembangan berupa sertifikat hak milik dan tanah girik yang sedang diurus proses balik namanya.

**9. LAND FOR DEVELOPMENT/LAND BANK**

*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 m<sup>2</sup> (2018: 11.676 m<sup>2</sup>). 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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (LANJUTAN)**

Nilai wajar tanah untuk yang dinilai berdasarkan laporan KJPP Dasa'at, Yudistira dan Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian tertanggal 30 Maret 2026.

Pada tanggal 31 Maret 2026, 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.

**9. LAND FOR DEVELOPMENT/LAND BANK  
(CONTINUED)**

The Fair value of land assessed based on the report of KJPP Dasa'at, Yudistira and Partners, an independent appraiser, with a valuation date of March 30, 2026.

On March 31, 2026, 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.

**10. ASET TETAP**

**10. FIXED ASSETS**

| Uraian                     | Saldo awal<br>Beginning balane | Penambahan<br>Addition | 2026                              |                          | 31 Maret 2026<br>March 31, 2024 | Description               |
|----------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|
|                            |                                |                        | Reklasifikasi<br>Reclassification | Pengurangan<br>Deduction |                                 |                           |
| Biaya perolehan:           |                                |                        |                                   |                          |                                 | Acquisition costs:        |
| Tanah                      | 22,827,253,741                 |                        |                                   |                          | 22,827,253,741                  | Land                      |
| Bangunan                   | 70,819,626,736                 | -                      |                                   |                          | 70,819,626,736                  | Building                  |
| Kendaraan                  | 1.201.754.258                  |                        |                                   |                          | 1.201.754.258                   | Vehicles                  |
| Perabotan dan perlengkapan | 12,864,923,429                 | 133,732,964            |                                   |                          | 12,998,656,393                  | Furnitures and fixtures   |
| Peralatan kantor           | 1,454,419,060                  | 2,025,000              |                                   |                          | 1,456,444,060                   | Office equipment          |
| Aset dalam penyelesaian    | 40.000.000                     |                        |                                   |                          | 40.000.000                      | Construction in progress  |
| Aset Hak Guna              | 2.827.550.070                  |                        |                                   |                          | 2,827,550,070                   | Parking Land              |
| <b>Jumlah</b>              | <b>111,995,527,294</b>         | <b>135,757,964</b>     | <b>-</b>                          |                          | <b>112,131,285,258</b>          | <b>Total</b>              |
| Akumulasi penyusutan:      |                                |                        |                                   |                          |                                 | Accumulated depreciation: |
| Bangunan                   | 34,902,234,868                 | 878,938,988            |                                   |                          | 35,781,173,856                  | Building                  |
| Kendaraan                  | 1,193,406,125                  | 20,944,500             |                                   |                          | 1,214,350,625                   | Vehicles                  |
| Perabotan dan perlengkapan | 12,235,361,760                 | 144,813,740            |                                   |                          | 12,380,175,500                  | Furnitures and fixtures   |
| Peralatan kantor           | 1,195,993,743                  | 493,687                |                                   |                          | 1,196,487,430                   | Office equipment          |
| Aset Hak Guna              | 1,940,655,412                  | 76,876,789             |                                   |                          | 2,017,532,201                   | Parking Land              |
| <b>Jumlah</b>              | <b>51,467,651,908</b>          | <b>1,122,067,704</b>   | <b>-</b>                          | <b>-</b>                 | <b>52,589,719,612</b>           | <b>Total</b>              |
| Nilai buku                 | <b>60,527,875,386</b>          |                        | <b>-</b>                          |                          | <b>59,541,565,646</b>           | Book value                |



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode yang berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

**10. ASET TETAP (LANJUTAN)**

**10. FIXED ASSETS (CONTINUED)**

| 2025                       |                                |                        |                                   |                          |                                  | Description               |
|----------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Uraian                     | Saldo awal<br>Beginning balane | Penambahan<br>Addition | Reklasifikasi<br>Reclassification | Pengurangan<br>Deduction | 31 Desember 2024<br>Dec 31, 2024 |                           |
| Biaya perolehan:           |                                |                        |                                   |                          |                                  | Acquisition costs:        |
| Tanah                      | 22.827.253.741                 |                        |                                   |                          | 22.827.253.741                   | Land                      |
| Bangunan                   | 70.500.771.920                 | 318.854.816            |                                   |                          | 70.819.626.736                   | Building                  |
| Kendaraan                  | 1.201.754.258                  |                        |                                   |                          | 1.201.754.258                    | Vehicles                  |
| Perabotan dan perlengkapan | 12.537.879.304                 | 329.918.626            |                                   | (2.874.500)              | 12.864.923.430                   | Furnitures and fixtures   |
| Peralatan kantor           | 1.419.237.440                  | 35.181.620             |                                   |                          | 1.454.419.060                    | Office equipment          |
| Aset dalam penyelesaian    | 40.000.000                     |                        |                                   | (40.000.000)             | -                                | Construction in progress  |
| Aset Hak Guna              | 2.827.550.070                  | -                      |                                   |                          | 2.827.550.070                    | Parking Land              |
| <b>Jumlah</b>              | <b>111,354,446,732</b>         | <b>683,955,062</b>     |                                   | <b>42,874,500</b>        | <b>111,995,527,294</b>           | <b>Total</b>              |
| Akumulasi penyusutan:      |                                |                        |                                   |                          |                                  | Accumulated depreciation: |
| Bangunan                   | 31.388.657.809                 | 3.513.577.059          |                                   |                          | 34.902.234.868                   | Building                  |
| Kendaraan                  | 1.094.628.125                  | 98.778.000             |                                   |                          | 1.193.406.125                    | Vehicles                  |
| Perabotan dan perlengkapan | 11.735.636.701                 | 499.725.060            |                                   |                          | 2.235.361.761                    | Furnitures and            |
| Peralatan kantor           | 1.195.993.743                  | -                      |                                   |                          | 1.195.993.743                    |                           |
| Aset Hak Guna              | 1,325,641,104                  | 307,507,154            |                                   | -                        | 1.940.655.412                    |                           |
| <b>Jumlah</b>              | <b>47,048,064,635</b>          | <b>4,419,587,273</b>   |                                   |                          | <b>51.467.651.908</b>            | <b>Total</b>              |
| Nilai buku                 | <b>64.306.382.097</b>          |                        |                                   |                          | <b>60.527.875.386</b>            | Book value                |

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

*Depreciation expense is fully charged to general and administrative expenses.*

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, Rp 53.500.000 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.

*Fixed assets in subsidiaries, Allstay Hotel Semarang (AHS) and Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), owned by KSPD, are insured in the form of property all risks for building, equipment and furnitures with amount of sum insured amounted to Rp 53.500.000, for AHS; And property loss for buildings, machinery and electricity, equipment, and interiors and furnitures that covers risks of earthquake, volcanic eruption and tsunami with amount of sum-insured amounted to Rp 25.652.279.811 for AHY. Management believe that the amount of sum insured is appropriately covering the insured assets.*

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada kerugian penurunan nilai yang harus diakui atas aset tetap tersebut.

*Based on management's assessment, there is no impairment loss that must be recognized on these fixed assets.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /**  
**PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode yang berakhir 30 Sept 2025**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended Sept 30, 2025**  
**(Expressed in Rupiah)**

**11. PROPERTI INVESTASI**

**11. PROPERTY INVESTMENT**

| 2026                  |                                        |                               |                                          |                                 |                                      |                           |
|-----------------------|----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Uraian                | Saldo Awal<br><i>Beginning Balance</i> | Penambahan<br><i>Addition</i> | Reklasifikasi<br><i>Reclassification</i> | Pengurangan<br><i>Deduction</i> | Saldo Akhir<br><i>Ending Balance</i> | Description               |
| Biaya perolehan:      |                                        |                               |                                          |                                 |                                      | Acquisition costs:        |
| Tanah                 | 2,576,487,488                          |                               |                                          |                                 | 2,576,487,488                        | Land                      |
| Bangunan              | 3,753,993,577                          |                               |                                          |                                 | 3,753,993,577                        | Building                  |
| <b>Jumlah</b>         | <b>6,330,481,065</b>                   |                               | -                                        |                                 | <b>6,330,481,065</b>                 | <b>Total</b>              |
| Akumulasi penyusutan: |                                        |                               |                                          |                                 |                                      | Accumulated depreciation: |
| Bangunan              | (441,327,515)                          | (36,552,419)                  |                                          | -                               | (477,879,935)                        | Building                  |
| <b>Jumlah</b>         | <b>(441,327,515)</b>                   | <b>(36,552,419)</b>           | -                                        | -                               | <b>(477,879,935)</b>                 | <b>Total</b>              |
| Nilai buku            | <b>5,889,153,550</b>                   |                               |                                          |                                 | <b>5,852,601,130</b>                 | Book value                |

| 2025                  |                                        |                               |                                          |                                 |                                      |                           |
|-----------------------|----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Uraian                | Saldo Awal<br><i>Beginning Balance</i> | Penambahan<br><i>Addition</i> | Reklasifikasi<br><i>Reclassification</i> | Pengurangan<br><i>Deduction</i> | Saldo Akhir<br><i>Ending Balance</i> | Description               |
| Biaya perolehan:      |                                        |                               |                                          |                                 |                                      | Acquisition costs:        |
| Tanah                 | 2.576.487.488                          |                               |                                          |                                 | 2.576.487.488                        | Land                      |
| Bangunan              | 2.889.231.873                          |                               | 864.761.704                              |                                 | 3.753.993.577                        | Building                  |
| <b>Jumlah</b>         | <b>5.465.719.361</b>                   |                               | <b>864.761.704</b>                       |                                 | <b>6.330.481.065</b>                 | <b>Total</b>              |
| Akumulasi penyusutan: |                                        |                               |                                          |                                 |                                      | Accumulated depreciation: |
| Bangunan              | (312.503.141)                          | (128.824.374)                 |                                          | -                               | (441.327.515)                        | Building                  |
| <b>Jumlah</b>         | <b>(183,678,767)</b>                   | <b>(128.824.374)</b>          |                                          | -                               | <b>(441.327.515)</b>                 | <b>Total</b>              |
| Nilai buku            | <b>5.153.216.220</b>                   |                               |                                          |                                 | <b>5.889.153.550</b>                 | Book value                |

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

*Depreciation expenses were entirely charged to general and administrative expenses.*

Pada 31 Maret 2026, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi.

*As of March 31, 2026, management believes that there was no impairment in value of investment properties.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**12. UTANG USAHA**

|                       | 2026               | 2025               |                        |
|-----------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| Kontraktor            | 43,859,102         | 44.706.333         | Contractor             |
| Wonderfull Indah Jaya | -                  | -                  | Wonderfull Indah Jaya  |
| Utang Usaha Persada   | 495,140,764        | 575.046.649        | Account Payble Persada |
| Tribun Jateng         | -                  | -                  | Tribun Jateng          |
| Lain-lain             | 243,374,213        | 255.331.387        | Others                 |
| <b>Jumlah</b>         | <b>782,374,079</b> | <b>875.084.369</b> | <b>Total</b>           |

**13. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK BERELASI**

|               | 2026                  | 2025                  |             |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Bu Farida     | 60,940,708,674        | 61.630.708.669        | Mrs. Farida |
| Lain-lain     | -                     | -                     | Other       |
| <b>Jumlah</b> | <b>60,940,708,674</b> | <b>61.630.708.669</b> |             |

Utang lain-lain pihak berelasi merupakan pinjaman yang diberikan untuk modal kerja tanpa bunga

Other payables to related parties are loans provided for working capital without interest

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA**

|                                            | 2026                  | 2025                  |                                        |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| Bank:                                      |                       |                       | Banks:                                 |
| PT Bank Bukopin Tbk                        | 23,285,020,444        | 23.420.020.444        | PT Bank Bukopin Tbk                    |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk     | 18,164,041,037        | 18.467.041.037        | PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Jateng                             | -                     | -                     | PT Bank Jateng                         |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk      | -                     | -                     | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  |
| PT BPR Rudo                                | -                     | -                     | PT BPR Rudo                            |
| PT BPR Mandiri Artha Abadi                 | -                     | -                     | PT BPR Mandiri Artha Abadi             |
| Lembaga keuangan lainnya:                  |                       |                       | Other financial institution:           |
| Koperasi Sekartama                         | 30,973,453,733        | 31,423,453,733        | Koperasi Sekartama                     |
| <b>Jumlah Pokok Pinjaman</b>               | <b>72,422,515,214</b> | <b>72.860.515.214</b> | <b>Total Principal</b>                 |
| Dikurangi:                                 |                       |                       | Less:                                  |
| Bagian jangka pendek                       |                       |                       |                                        |
| PT Bank Bukopin Tbk                        | 1,875,000,000         | 2.010.000.000         | PT Bank Bukopin Tbk                    |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk     | 18,164,041,037        | 18.467.041.037        | PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk |
| <b>Jumlah Pokok Pinjaman Jangka Pendek</b> | <b>20,039,041,037</b> | <b>20.477.041.037</b> | <b>Short term portion</b>              |
| <b>Bagian Jangka Panjang</b>               | <b>52,383,474,177</b> | <b>52.383.474.177</b> | <b>Long Term Portion</b>               |



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. 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 m<sup>2</sup> 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* minimal 100%

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Mengadakan 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.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (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 m<sup>2</sup> 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* of at least 100%

*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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)**

- 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.
  - 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.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

- *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.*
  - *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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)**

- 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 sub ordinasi kredit fasilitas BNI.
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
- Mengambil *lease* dari perusahaan *leasing*.

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% maka Pada tanggal 31 Maret 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang KSPD ke BNI masing-masing sebesar Rp 18.164.041.037 dan Rp 18.467.041.037 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.
  - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 tanggal 28 November

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

- *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.*
- *Give loans to any party, including shareholders unless the loan is provided in the context of a commercial transaction that is directly related to the business.*
- *Taking leases from leasing companies.*

*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%. then on March 31 2025 and December 31 2024, the outstanding debt to Bank BNI amounted to Rp 18.164.041.037 and Rp 18.467.041.037 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.*
  - *Based on Amendment to Credit Agreement No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 dated November 28,*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)**

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 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Tanah berstatus HGB atas nama KSPD, seluas 1302 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
3. Jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.
4. Penjaminan aset atas nama Perusahaan dan KSPD.

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)**

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.

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.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

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 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.
2. HGB status on behalf of KSPD, covering 1.302 m<sup>2</sup> 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.

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)(Continued)**

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.

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.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)**

- 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 2024.
- 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.

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 direstrukturasikan plafonnya menjadi Rp25.995.286.742, bunga diturunkan menjadi sebesar 11,48% (*floating*) per tahun dan jatuh tempo menjadi bulan Juni 2028.

Sebelum restrukturisasi, fasilitas pinjaman tersebut di atas dijamin dengan tanah milik KSPD berstatus HGB seluas 1.302 m<sup>2</sup> berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dan jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.

Setelah restrukturisasi, jaminan atas pinjaman tersebut ditambah dengan 58 (lima puluh delapan) bidang tanah berstatus HGB seluas 5.529 m<sup>2</sup> berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah. Semua jaminan di atas juga meng-cover seluruh fasilitas pinjaman Perusahaan.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

- 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 2024.
- 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 2022 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.

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 2028.

Prior to the restructuring, the above loan facility was secured by KSPD's 1.302 m<sup>2</sup> land owned by KSPD located in Sleman, Yogyakarta Special Region and personal guarantee in the name of Josafat Kurniawan Hadi.

After the restructuring, the collateral for the loan was added with 58 (fifty eight) lots of land which were owned by the Company with an area of 5.529 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java. All of the guarantees above also cover all of the Company's loan facilities.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)**

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.

**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 30 September 2025 dan 31 Desember 2025, saldo utang ke Bank Bukopin masing-masing sebesar Rp 25.160.020.444 dan Rp 25.430.020.444 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.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

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.

**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 March 31 2025 and December 31 2024, the outstanding debt to Bank Bukopin amounted to Rp 25.160.020.444 and Rp 25.430.020.444 respectively. The company is in the process of statementin obligation.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

The Company acquired some facilities of the BTN as follows:

- In Maret 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.



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan sebanyak 73 bidang seluas 12.986 m<sup>2</sup> 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.

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.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL  
INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

*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 m<sup>2</sup> 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.*

*Based on credit agreement between companies with the Company, BTN is required meet several requirements as follows:*

*The Company is not allowed to:*

- *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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. 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.

**Hasil Keputusan PKPU**

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang masih belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2025, saldo utang KSPD ke BTN masing-masing sebesar Rp Nol 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.

**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.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (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 smg KSPT creditors are exempted with unpaid loan interest. On December 30, 2023 and 31 Desember 2025, the KSPD debt balance to BTN is Zero 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 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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Lanjutan)**

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 13.473 m<sup>2</sup>, 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:

- 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 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

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**PT Bank Jateng ("Bank Jateng")(Continued)**

These loans are guaranteed by:

1. The HGB of a status of land on behalf of the company covering 13.473 m<sup>2</sup>, 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:

- 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



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Lanjutan)**

- 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.
- 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
- 

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

**PT Bank Jateng ("Bank Jateng")(Continued)**

- *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.*
- *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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Lanjutan)**

- dokumen jaminan kepada pihak lain.
- 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
  - 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 smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Maret 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang KSPT ke Bank Jateng masing-masing sebesar Rp 0 dan Rp 0. Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (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.
  - f. Publish or sell shares unless converted into capital are made in notarial

**PKPU Decree Result**

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga, KSPT creditors are released with unpaid loan interest, so on March 31, 2026 and December 31 2024, the balance of KSPT's debt to Bank Jateng amounted to IDR 0 and IDR 0 respectively. The company has completed its obligations.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**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 m<sup>2</sup> yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.
- Bertindak sebagai penjamin atas hutang pihak ketiga.
- 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.
- Mengubah sifat kegiatan usaha Perusahaan yang sedang dijalankan.
- 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 Rp2.068.000.000. 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 m<sup>2</sup> yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**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 m<sup>2</sup> of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.

Without prior written approval, the Company is not permitted to:

- Providing loans to other parties, except in the context of running a day-to-day business.
- Acting as a guarantor for third party debt.
- 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.
- Change the nature of the Company's business activities that are being carried out.
- 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 Rp2.068.000.000. 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 m<sup>2</sup> 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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
- 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/PPBPBK/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.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (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 with a term of 12 months ended in March 2016. This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.
- 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/PPBPBK/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.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. 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.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.
- 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 m<sup>2</sup> 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 Mei 2020.

Pinjaman ini dijamin dengan 10 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.590 m<sup>2</sup> 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 Maret 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang KSPT ke PT BPR Mandiri Artha masing-masing sebesar Rp 0 dan Rp 0 Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (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.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.
- 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 m<sup>2</sup> 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 May 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 m<sup>2</sup> 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 March 31, 2026 and December 31 2024, the balance of KSPT's debt to PT BPR Mandiri Artha is IDR 0 and IDR 0. The company has completed its obligations.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. 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.

**PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")**

Pinjaman ini dijamin dengan 3 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 356 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Pada bulan November 2019, fasilitas pinjaman diatas diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.

**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 Maret 2026 dan 31 Desember 2013, saldo utang KSPT ke BPR Rudo masing-masing sebesar Rp Nol dan Rp Rp 0 Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (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.*

**PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")**

*This loan is secured by 3 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 356 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.*

*In November 2019, the above loan facility was extended until May 2020.*

**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 March 31, 2026 and December 31 2024, the balance of KSPT's debt to PT BPR Rudo is IDR zero and IDR 0. The company has completed its obligations.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**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 Mei 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.

Pinjaman ini dijamin dengan 5 bidang tanah berstatus legal SHGB atas nama Perusahaan seluas 240 m<sup>2</sup>, 16 bidang tanah berstatus legal hak milik yang telah dikuasai Perusahaan seluas 18.506 m<sup>2</sup> dan 7 bidang tanah persil yang telah dikuasai Perusahaan seluas 16.582 m<sup>2</sup>, 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 Maret 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang KSPT Sekartama masing-masing sebesar Rp 31.423.453.733 dan Rp 31.423.453.733. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**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 May 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.*

*This loan is guaranteed by 5 SHGB legal plot of land in the name of the Company covering 240 m<sup>2</sup>, 16 legal land area owned by the Company is 18.506 m<sup>2</sup> and 7 area of land owned by the Company is 16.582 m<sup>2</sup>, 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 March 31, 2026 and December 31, 2024, KSPT Sekartama's debt balance is IDR 31.423.453.733 and IDR 31.423.453.733 The company is in the process of statement inobligation.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /**  
**PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

**15. UANG MUKA PENJUALAN**

**15. UNEARNED REVENUES**

|                | <u>2026</u>                  | <u>2025</u>                  |                    |
|----------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Pihak ketiga:  |                              |                              | Third parties:     |
| Rumah tinggal  | 20,802,610,874               | 20.276.541.965               | Residential house  |
| Jasa manajemen | -                            | -                            | Management service |
| Lain-lain      | -                            |                              |                    |
| <b>Jumlah</b>  | <b><u>20,802,610,874</u></b> | <b><u>20.276.541.965</u></b> | <b>Total</b>       |

**16. UTANG AKRUAL**

**16. ACCRUED LIABILITIES**

|                    | <u>2026</u>                 | <u>2025</u>                 |                        |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Gaji dan tunjangan | -                           | 85.723.142                  | Loan interest payables |
| Provisi            | 877,644,835                 | 821.623.202                 | Provisions             |
| Lain-lain          | 1,598,450,492               | 1.787.398.403               | Others                 |
| <b>Jumlah</b>      | <b><u>2,476,020,319</u></b> | <b><u>2.694.744.747</u></b> | <b>Total</b>           |

**17. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA**

**17. OTHER PAYABLES – THIRD PARTIES**

|               | <u>2026</u>               | <u>2025</u>               |                 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| Jasa          | 122,219,734               | 177.265.416               | Services        |
| Uang titipan  | 262,858,123               | 210.173.366               | Deposited money |
| Lain-lain     | 198.432.126               | 397.164.273               | Others          |
| <b>Jumlah</b> | <b><u>583,509,983</u></b> | <b><u>784.603.055</u></b> | <b>Total</b>    |

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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

**18. PERPAJAKAN**

**18. TAXATION**

**a. Utang Pajak**

**a. Tax Payables**

|                                  | <u>2026</u>                 | <u>2025</u>                 |                                                 |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| PPh pasal 21                     | 67,208,085                  | 10,875,542                  | <i>Income tax article 21</i>                    |
| PPh pasal 23                     | 1,034,902                   | 1,237,230                   | <i>Income tax article 23</i>                    |
| Tagihan pajak                    | 0                           | 0                           |                                                 |
| PPh pasal 4 ayat 2               | 47,095,197                  | 53,211,944                  | <i>Income tax article 4 verse 2</i>             |
| PPh berdasarkan PP 46 (2003)     | 166,483,794                 | 225,829,634                 | <i>Income tax PP 46 (2003)</i>                  |
| PPh pasal 29                     | 38,606,386                  | 38,606,386                  | <i>Income tax article 29</i>                    |
| PPN                              | 3,426,812,991               | 3,413,388,711               | <i>Value added tax</i>                          |
| Pajak final - perusahaan         | 0                           | 0                           | <i>Final income tax - parent company</i>        |
| Pajak pembangunan - entitas anak | -                           | -                           | <i>Hotel and restaurants tax - subsidiaries</i> |
| <b>Jumlah</b>                    | <b><u>3,747,241,355</u></b> | <b><u>3.743.149.447</u></b> | <b>Total</b>                                    |



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**18. PERPAJAKAN (LANJUTAN)**

Berdasarkan perhitungan di atas, entitas anak mengalami rugi fiskal pada periode 31 Maret 2026 dan 31 Desember 2025 sehingga tidak dibebankan pajak penghasilan.

**b. 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.

**18. TAXATION (CONTINUED)**

*Based on the above calculation, subsidiaries had fiscal losses in March 31, 2026 and December 31, 2025 so that they were not subject to income tax.*

**b. 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 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.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**18. PERPAJAKAN (LANJUTAN)**

**18. TAXATION (CONTINUED)**

Sehubungan dengan program tersebut, Perusahaan dan KSPD telah memperoleh SKPP sebagai berikut:

*In connection with the program, the Company and KSPD have obtained the following Tax Amnesty Certificate:*

|            | No. SKPP/               | Tanggal SKPP/                       | Nilai Kas<br>Yang Diungkapkan/ |         |
|------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------|
|            | <u>Certificate No.</u>  | <u>Certificate Date</u>             | <u>Disclosed Cash Value</u>    |         |
| Perusahaan | KET-108/PP/WPJ.10/2016  | 11 Agustus 2016/<br>August 11, 2016 | 150.202.800                    | Company |
| KSPD       | KET-6908/PP/WPJ.10/2016 | 5 Oktober 2016/<br>October 5, 2016  | 103.215.000                    | KSPD    |

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)*

**19. IMBALAN KERJA KARYAWAN**

**19. EMPLOYEE BENEFITS**

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.*

Asumsi-asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut:

*The assumptions used are as follows:*

|                                 | <u>2026</u>                                                                                                                    | <u>2025</u> |                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|
| Tingkat diskonto per tahun      | 7% - 7,2%                                                                                                                      | 7% - 7,2%   | Discount rate per year |
| Tingkat kenaikan gaji per tahun | 8,0%                                                                                                                           | 8,0%        | Salary growth rate     |
| Tingkat kematian                | Indonesia - IV (2019)                                                                                                          |             | Mortality rate (MR)    |
| Tingkat cacat                   | 0,02%                                                                                                                          |             | Disability rate        |
| Tingkat pengunduran diri        | 5% sampai usia 30 tahun dan menurun hingga 0% pada usia 54 tahun/<br>5% until 30 years and decreasing until 0% at age 54 years |             | Resignation rate       |
| Usia pensiun                    | 55 tahun/years                                                                                                                 |             | Retirement age         |

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /**  
**PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

**19. IMBALAN KERJA KARYAWAN (LANJUTAN)**

**19. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUE)**

**a. Beban Imbalan Kerja**

**a. Employee Benefit Expenses**

|                 | 2026     | 2025              |                      |
|-----------------|----------|-------------------|----------------------|
| Biaya jasa kini | -        | 20.897.445        | Current service cost |
| Biaya jasa lalu | -        | -                 | Past service cost    |
| Beban bunga     | -        | 10.412.491        | Interest cost        |
| <b>Jumlah</b>   | <b>-</b> | <b>31.309.936</b> | <b>Total</b>         |

**b. Kewajiban Imbalan Kerja**

**b. Employee Benefit Liabilities**

|                                    | 2026               | 2025               |                                               |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------|
| Nilai kini kewajiban imbalan kerja | 214,540,878        | 214.208.985        | Present value of employee benefit liabilities |
| <b>Jumlah</b>                      | <b>214,540,878</b> | <b>214.208.985</b> | <b>Total</b>                                  |

**c. Perubahan Pendapatan Komprehensif Lain**

**c. Changes in Other Comprehensive Income**

|                                                               | 2026               | 2025               |                                                       |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|
| Saldo awal                                                    | 209,067,665        | 168,239,174        | Beginning balance                                     |
| Keuntungan/(kerugian) aktuarial pada liabilitas imbalan kerja | 19.103.949         | 8,633,432          | Actuarial gain/(loss) on employee benefit liabilities |
| Kerugian aktuarial pada aset program                          | 331,893            | 32,195,059         | Actuarial loss on plan assets                         |
| <b>Saldo Akhir</b>                                            | <b>228,503,507</b> | <b>209,067,665</b> | <b>Ending Balance</b>                                 |

**d. Perubahan Nilai Kini Liabilitas Imbalan Kerja**

**d. Changes in Present Value of Employee Benefit Liabilities**

|                                   | 2026               | 2025               |                                 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|
| Saldo awal                        | 214.208.985        | 147.904.706        | Beginning balance               |
| Biaya jasa kini                   | -                  | -                  | Current service cost            |
| Biaya Bunga                       | -                  | -                  | Interest cost                   |
| Biaya jasa lalu                   | -                  | -                  |                                 |
| Efek Curtailment                  | -                  | -                  |                                 |
| Pembayaran manfaat                | -                  | 34.994.343         | Payment of employee benefits    |
| Keuntungan/ (kerugian) aktuarial: | -                  | -                  | Actuarial loss                  |
| Perubahan asumsi aktuarial        | -                  | -                  | Changes in actuarial assumption |
| Penyesuaian                       | 331,893            | 31.309.936         | Adjustment                      |
| <b>Saldo Akhir</b>                | <b>214,540,878</b> | <b>214.208.985</b> | <b>Ending Balance</b>           |



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**19. IMBALAN KERJA KARYAWAN (LANJUTAN)**

**e. Analisis Sensitivitas**

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja dan biaya jasa kini:

|                                    |   | 2026                         |                               |                                              |
|------------------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|
|                                    |   | 1% Kenaikan /<br>1% Increase | 1% Penurunan /<br>1% Decrease |                                              |
| Nilai kini kewajiban imbalan pasti | - | -                            | -                             | Present value of defined benefit liabilities |
| Biaya jasa kini                    | - | -                            | -                             | Current service cost                         |
| Biaya bunga                        | - | -                            | -                             | Interest cost                                |

|                                    |   | 2025                         |                               |                                              |
|------------------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|
|                                    |   | 1% Kenaikan /<br>1% Increase | 1% Penurunan /<br>1% Decrease |                                              |
| Nilai kini kewajiban imbalan pasti | - | -                            | -                             | Present value of defined benefit liabilities |
| Biaya jasa kini                    | - | -                            | -                             | Current service cost                         |
| Biaya bunga                        | - | -                            | -                             | Interest cost                                |

Analisis sensitivitas dilakukan dengan menggunakan metode yang mengekstrapolasi dampak atas liabilitas manfaat pasti sebagai akibat perubahan atas asumsi utama yang muncul pada akhir periode pelaporan.

Hasil sensitivitas di atas menentukan dampak secara individu atas liabilitas manfaat pasti masing-masing program pada akhir periode.

Dalam kenyataannya, setiap program tergantung pada beberapa hal lain eksternal yang dapat menyebabkan liabilitas manfaat pasti bergerak baik searah maupun berlawanan, dan sensitivitas setiap program dapat berubah secara bervariasi dari waktu ke waktu.

**20. 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 Rp 1.250.000.000. Dari modal dasar sebesar Rp. 131.250.000.000, tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh sebagai berikut :

**19. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUE)**

**e. Sensitivity Analysis**

A one percent change in the discount rate will have an impact on the present value of employee benefits liabilities and current service costs:

The sensitivity analysis is carried out using a method that extrapolates the impact of the defined benefit liability as a result of changes in the main assumptions that emerge at the end of the reporting period.

The sensitivity results above determine the individual impact on the defined benefit liabilities of each program at the end of the period.

In reality, each program depends on a number of other external factors that can cause the defined benefit liability to move both in the same direction and in the opposite direction, and the sensitivity of each program can change from time to time.

**20. SHARE CAPITAL**

Based on notarial deed no. 9 dated December 30, 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 capital from mr. Anton paid in by the Company amounting to Rp1,250,000,000. From the authorized capital of Rp. 131,250,000,000, the following has been placed and paid in:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /**  
**PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

| <b>31 Maret 2026</b>                                           |                                               |                                           |                                        |                                                      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Nama Pemegang Saham</b><br><i>Name of Shareholders</i>      | <b>Jumlah Saham</b><br><i>Number of Share</i> | <b>Seri Saham</b><br><i>Seri of Share</i> | <b>Persentase</b><br><i>Percentage</i> | <b>Jumlah Saham disetor</b><br><i>Paid of Shares</i> |
| PT Kota Satu Indonesia                                         | 456.250.000                                   | A                                         | 33,18%                                 | 45.625.000.000                                       |
| Raden Yohanes Kristian H.                                      | 238.502.400                                   | A                                         | 17,35%                                 | 23.850.240.000                                       |
| Leo Agung Vito W.                                              | 161.048.400                                   | A                                         | 11,71%                                 | 16.104.840.000                                       |
| Nyaw Farida                                                    | 120.289.600                                   | A                                         | 8,75%                                  | 12.028.960.000                                       |
| Masyarakat (masing-masing dibawah 5%) / public (each under 5%) | 261.409.600                                   | A                                         | 19,01%                                 | 26.140.960.000                                       |
| Anton Stefian                                                  | 12.500.000                                    | A                                         | 0,91%                                  | 1.250.000.000                                        |
| Anton Stefian                                                  | 125.000.000                                   | B                                         | 9,09%                                  | 6.250.000.000                                        |
| <b>Jumlah/ Total</b>                                           | <b>1.375.000.000</b>                          |                                           | <b>100,00%</b>                         | <b>131.250.000.000</b>                               |

**Laporan Kepemilikan saham**  
**Direktur dan Komisaris**

| <b>Nama</b>              | <b>Jabatan</b>       | <b>Jumlah Kepemilikan saham</b> | <b>Persentase Kepemilikan</b> |
|--------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Arief Sugiyo             | Komisaris Utama      | 1.200.000                       | 0,09                          |
| Ibnu Dody Prayitno       | Komisaris Independen | 0                               | 0,00                          |
| Momog Irnawan            | Direktur Utama       | 0                               | 0,00                          |
| Leo Agung Vito Wicaksana | Direktur             | 161.048.400                     | 11,71                         |

| <b>2025</b>                                                    |                                               |                                           |                                        |                                                      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Nama Pemegang Saham</b><br><i>Name of Shareholders</i>      | <b>Jumlah Saham</b><br><i>Number of Share</i> | <b>Seri Saham</b><br><i>Seri of Share</i> | <b>Persentase</b><br><i>Percentage</i> | <b>Jumlah Saham disetor</b><br><i>Paid of Shares</i> |
| PT Kota Satu Indonesia                                         | 456.250.000                                   | A                                         | 33,18%                                 | 45.625.000.000                                       |
| Raden Yohanes Kristian H.                                      | 238.502.400                                   | A                                         | 17,35%                                 | 23.850.240.000                                       |
| Leo agung Vito W.                                              | 161.048.400                                   | A                                         | 11,71%                                 | 16.104.840.000                                       |
| Nyaw Farida                                                    | 99.689.600                                    | A                                         | 7,25%                                  | 9.968.960.000                                        |
| Masyarakat (masing-masing dibawah 5%) / public (each under 5%) | 282.009.600                                   | A                                         | 20,51%                                 | 28.200.960.000                                       |
| Anton Stefian                                                  | 12.500.000                                    | A                                         | 0,91%                                  | 1.250.000.000                                        |
| Anton Stefian                                                  | 125.000.000                                   | B                                         | 9,09%                                  | 6.250.000.000                                        |
| <b>Jumlah/ Total</b>                                           | <b>1.375.000.000</b>                          |                                           | <b>100,00%</b>                         | <b>131.250.000.000</b>                               |

**21 TAMBAHAN MODAL DISETOR**

**21. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL**

|             | <b>2026</b>           | <b>2025</b>           |                          |
|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Saldo awal  | 12.235.280.118        | 12.235.280.118        | <i>Beginning balance</i> |
| Saldo akhir | <b>12.235.280.118</b> | <b>12.235.280.118</b> | <i>Ending balance</i>    |

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /**  
**PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

**22. PENDAPATAN**

**22. REVENUES**

|                     | <u>31 Maret 2026</u>        | <u>31 Maret 2025</u> |                     |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|
| Penjualan Properti: |                             |                      | Property Sales:     |
| Rumah tinggal       | 3,080,425,532               | -                    | Residential houses  |
| Rumah toko          |                             |                      | Shop houses         |
| Sub jumlah          | <u>3,080,425,532</u>        | -                    | Sub total           |
| Pendapatan Hotel:   |                             |                      | Hotel revenues:     |
| Kamar               | 2,823,151,331               | 2.780.023.804        | Rooms               |
| Makanan dan minuman | 912,952,439                 | 979.735.008          | Food and beverages  |
| Lain-lain           | <u>180,426,187</u>          | 587.795.045          | Others              |
| Sub jumlah          | <u>3,916,529,957</u>        | 4.347.553.857        | Sub total           |
| Jasa manajemen      | <u>214,506,499</u>          | 361.651.244          | Management services |
| <b>Jumlah</b>       | <u><b>7,211,461,988</b></u> | <b>4.709.205.101</b> | <b>Total</b>        |

**23. BEBAN POKOK PENJUALAN**

**23. COST OF SALES**

|                                  | <u>31 Maret 2026</u>            | <u>31 Maret 2025</u> |                             |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Beban Pokok Penjualan Properti : |                                 |                      | Cost of Property Sales:     |
| Rumah tinggal                    | 1,613,968,506                   | -                    | Residential houses          |
| Rumah toko                       | -                               | -                    | Shop houses                 |
| Sub jumlah                       | <u>1,613,968,506</u>            | -                    | Sub total                   |
| Beban Pokok Pendapatan Hotel:    |                                 |                      | Cost of Hotel revenues:     |
| Langsung                         | 737,100,886                     | 716.455.141          | Direct                      |
| Penyusutan                       | 961,884,450                     | 937.475.752          | Depreciation                |
| Departemen                       | -                               |                      | Departmental                |
| lain-lain                        | <u>775,161,397</u>              | 851.931.729          | Others                      |
| Sub jumlah                       | <u><del>2,474,146,733</del></u> | 2.505.862.662        | Sub total                   |
| Beban Pokok Jasa Manajemen       |                                 |                      | Cost of Management services |
| <b>Jumlah</b>                    | <u><b>4,088,115,239</b></u>     | <b>2.505.862.662</b> | <b>Total</b>                |

**24. BEBAN PENJUALAN**

**24. SALES EXPENSES**

|                                   | <u>2026</u>               | <u>2025</u>        |                                         |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Iklan dan promosi                 | <u>96,805,515</u>         | 78,464,072         | Advertising and promotions              |
| Komisi                            | 196,545,019               | 58,896,585         | Comissions                              |
| Perjalanan dinas dan transportasi | <u>8,000,000</u>          | -                  | Business travelling and transportations |
| <b>Jumlah</b>                     | <u><b>301,350,534</b></u> | <b>137.360.657</b> | <b>Total</b>                            |



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /**  
**PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**For The Period Ended March 31, 2026**  
**(Expressed in Rupiah)**

**25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

|                                   | 2026                 | 2025                 |                                  |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| Gaji dan tunjangan                | 2,090,294,299        | 1,890,205,285        | Salaries and allowances          |
| Penghapusan Piutang               | -                    | -                    |                                  |
| Imbalan kerja                     | 331,893              | -                    | Employee Benefits                |
| Penyusutan dan amortisasi         | 124,436,886          | 140,669,715          | Depreciations and amortizations  |
| Jasa profesional                  | 7,513,514            | 11,584,400           | Professional services            |
| Sewa                              | 77,799,434           | 83,754,863           | Rent                             |
| Pajak dan perijinan               | 135,278,781          | 210,080,994          | Tax and permits                  |
| Kantor                            | 242,899,199          | 171,145,208          | Office                           |
| Pemeliharaan dan perbaikan        | 84,481,379           | 114,104,663          | Maintenance and repair           |
| Keamanan dan kebersihan           | 6,000,000            | 8,000,000            | Safety and cleanliness           |
| Jamuan dan representasi           | 20,316,914           | 12,540,281           | Entertainment and representation |
| Perjalanan dinas dan transportasi | 157,888,487          | 148,768,065          | Travelling and transportations   |
| Asuransi                          | 39,630,016           | 34,614,544           | Insurance                        |
| Pelatihan                         | 3,700,000            | 7,471,533            | Training                         |
| Lain-lain                         | 116,029,763          | 138,913,644          | Others                           |
| <b>Jumlah</b>                     | <b>3,106,600,565</b> | <b>2,971,853,195</b> | <b>Total</b>                     |

**26. BEBAN KEUANGAN**

**26. FINANCIAL EXPENSES**

|                         | 2026               | 2025               |                     |
|-------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Beban bunga             | 563,083,794        | 515,164,718        | Interest expenses   |
| Provisi                 | -                  | 2.700.000          | Provision           |
| Beban administrasi bank | 14,043,980         | 6,057,491          | Bank administration |
| <b>Jumlah</b>           | <b>577,127,774</b> | <b>523,922,209</b> | <b>Total</b>        |

**27. LABA PER SAHAM**

**27. GAIN PER SHARE**

|                                                                            | 2026          | 2025            |                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:         |               |                 | Amount of profit used in the calculation of earnings per share |
| Jumlah laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk   | (933,224,144) | (1,439,451,431) | Amount of net income attributable to parent entity             |
| Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)               | 1.375.000.000 | 1.375.000.000   | Weighted average number of shares (in fully number of shares)  |
| Laba per saham dasar yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk | <b>(0,68)</b> | <b>(1.05)</b>   | Earnings per share attributable to parent entity               |

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**28. PENDAPATAN/BEBAN LAIN-LAIN BERSIH**

Pendapatan (beban) lain-lain per 31 Maret 2026 sebesar 13.384.707

**28. OTHER INCOME/(EXPENSE) NET**

Other income (expenses) as of March 31, 2026 amounting to 13.384.707

**29. INSTRUMEN KEUANGAN**

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

**29. FINANCIAL INSTRUMENTS**

The following table presents the carrying amount and fair value of the Group's financial instruments that are recorded in the consolidated financial statements:

|                                | 31 Maret 2026                     |                            | 31 Desember 2025                  |                            |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
|                                | Nilai tercatat/<br>Carrying value | Nilai wajar/<br>Fair value | Nilai tercatat/<br>Carrying value | Nilai wajar/<br>Fair value |                                   |
| <b>Aset keuangan</b>           |                                   |                            |                                   |                            | <b>Financial Assets</b>           |
| Kas                            | 3,892,867,702                     | 3,892,867,702              | 4,891,916,030                     | 4,891,916,030              | Cash                              |
| Piutang usaha - pihak ketiga   | 3,993,815,997                     | 3,993,815,997              | 4,710,074,435                     | 4,710,074,435              | Trade receivables - third parties |
| Piutang lain-lain              |                                   | -                          |                                   |                            | Other receivables                 |
| Pihak berelasi                 | -                                 | -                          |                                   |                            | Related parties                   |
| Pihak ketiga                   | 2,143,933,335                     | 2,143,933,335              | 713,639,332                       | 713,639,332                | Third parties                     |
| <b>Jumlah</b>                  | <b>10,030,617,034</b>             | <b>10,030,617,034</b>      | <b>10,315,629,796</b>             | <b>10,315,629,796</b>      | <b>Total</b>                      |
| <b>Liabilitas keuangan</b>     |                                   |                            |                                   |                            | <b>Financial Liabilities</b>      |
| Utang usaha - pihak ketiga     | 782,374,079                       | 782,374,079                | 875,084,369                       | 875,084,369                | Trade payables - third parties    |
| Utang lain-lain - pihak ketiga | 583,509,983                       | 583,509,983                | 784,603,055                       | 784,603,055                | Other payables - third parties    |
| Utang bank                     | 72,422,515,214                    | 72,422,515,214             | 72,860,515,214                    | 72,860,515,214             | Bank loan                         |
| Uang muka penjualan            | 20,802,610,874                    | 20,802,610,874             | 20,276,541,965                    | 20,276,541,965             | Advance receivables               |
| Utang akrual                   | 2,465,735,319                     | 2,465,735,319              | 2,694,744,609                     | 2,694,744,609              | Accrual                           |
| <b>Jumlah</b>                  | <b>97,056,745,469</b>             | <b>97,056,745,469</b>      | <b>97,491,489,212</b>             | <b>97,491,489,212</b>      | <b>Total</b>                      |

Nilai wajar didefinisikan sebagai total dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki

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

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**29. INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)**

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:

- 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.

**29. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)**

*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 fairvalue 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 fairvalue 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:*

- 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.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**29. INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)**

- 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. 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

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

lancar lainnya yang timbul langsung dari kegiatan usahanya  
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.

**29. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)**

- 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. The Company has several types of financial assets, such as cash, trade receivables, other receivables, accounts receivable from related parties

**30. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND POLICIES**

non-business and other current and non-current financial assets arising directly from its business activities.

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.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO  
KEUANGAN (LANJUTAN)**

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.

*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. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK  
MANAGEMENT AND POLICIES (CONTINUED)**

*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.*

*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 AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 31 Maret 2026  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN  
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 reguler 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. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK  
MANAGEMENT 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
- Others



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 30 September 2025  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**31. INFORMASI SEGMENT (LANJUTAN)**

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

**31. SEGMENT INFORMATION (LANJUTAN)**

*The following is segment information by business segment:*

| 31 Maret 2026                         |                                                      |                                   |                              |                                      |                             |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
|                                       | Pengembang<br>Properti/<br><i>Property Developer</i> | Perhotelan/<br><i>Hospitality</i> | Lain-lain /<br><i>Others</i> | Konsolidasi /<br><i>Consolidated</i> |                             |
| Pendapatan                            | 3,080,425,532                                        | 3,811,279,136                     | 319,757,320                  | 7,211,461,988                        | Revenue                     |
| Laba kotor                            | 1,466,457,026                                        | 1,601,718,831                     | 55,170,892                   | 3,123,346,749                        | Gross profit                |
| Beban pajak final                     | (83,482,646)                                         | -                                 | -                            | (83,482,646)                         | Final tax expense           |
| Penghasilan bunga                     | 2,048,613                                            | 985,617                           | 247,466                      | 3,281,697                            | Interest income             |
| Beban keuangan                        | (145,341,654)                                        | (430,237,134)                     | (1,548,986)                  | (577,127,774)                        | Financial expense           |
| Laba sebelum<br>pajak penghasilan     | (420,788,758)                                        | (469,865,218)                     | (37,894,391)                 | (928,548,367)                        | Profit before<br>income tax |
| Manfaat pajak penghasilan -<br>bersih |                                                      | 72,600                            | -                            | 72,600                               | Income tax benefits<br>net  |
| Rugi tahun berjalan                   | (420,788,758)                                        | (469,792,618)                     | (37,894,391)                 | (928,475,767)                        | Loss for the year           |
| <b>Informasi Lainnya</b>              |                                                      |                                   |                              |                                      | <b>Other Information</b>    |
| Aset segmen                           | 145,629,623,860                                      | 59,835,845,150                    | 2,415,619,384                | 207,881,088,393                      | Segmented Asset             |
| Liabilitas segmen                     | 121,456,720,024                                      | 40,818,050,518                    | 917,932,112                  | 163,192,702,653                      | Segmented Liabilities       |

| 31 Maret 2025                         |                                                      |                                   |                              |                                      |                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
|                                       | Pengembang<br>Properti/<br><i>Property Developer</i> | Perhotelan/<br><i>Hospitality</i> | Lain-lain /<br><i>Others</i> | Konsolidasi /<br><i>Consolidated</i> |                              |
| Pendapatan                            | 288,722,261                                          | 3,927,016,196                     | 493,466,644                  | 4.709.205.101                        | Revenues                     |
| Laba kotor                            | 288,722,261                                          | 1,775,339,165                     | 139.281.053                  | 2.203.342.479                        | Operating profit/(loss)      |
| Beban pajak final                     | -                                                    | -                                 | -                            | -                                    | Final tax expenses           |
| Penghasilan bunga                     | 1,296,668                                            | 512.121                           | 1.013.535                    | 2.822.324                            | Interest income              |
| Beban keuangan                        | (97,134,769)                                         | (424.835.629)                     | (1.951.811)                  | (523.922.209)                        | Financial expenses           |
| Laba sebelum<br>pajak penghasilan     | (1,401,739,398)                                      | (164.412.717)                     | 126.921.742                  | (1.439.230.373)                      | Profit before<br>income tax  |
| Manfaat pajak penghasilan -<br>bersih | (10,488,102)                                         | -                                 | -                            | (10.488.102)                         | Income tax benefits -<br>net |
| Rugi tahun berjalan                   | (1,412,227,500)                                      | (164.412.717)                     | 126.921.742                  | (1.449.718.475)                      | Loss for the year            |
| <b>Informasi Lainnya</b>              |                                                      |                                   |                              |                                      | <b>Other Informations</b>    |
| Aset segmen                           | 146.557.324.079                                      | 65.883.738.494                    | 2.008.315.683                | 214.449.378.256                      | Segmented Assets             |
| Liabilitas segmen                     | 119.803.612.507.                                     | 46.791.941.597                    | 364.171.741                  | 166.959.725.845                      | Segmented Liabilities        |

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 30 September 2025  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**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 2024 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.
- 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.

**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 2024 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.
- 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.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 30 September 2025  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**32. PERJANJIAN PENTING (LANJUTAN)**

- 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 2024 dengan biaya sebesar Rp 750.000.000.
- l.* Pada tanggal 30 Desember 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Stay Semarang Jl. Veteran No. 49 dengan Bapak Resa Purnomo untuk periode 2024-2028 dengan biaya sebesar Rp 999.999.999
- m.* Pada tanggal 29 Januari 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Stay Semarang Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode 2021-2028 dengan biaya sewa sebesar Rp 777.777.777.

**32. SIGNIFICANT AGREEMENTS (LANJUTAN)**

- 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. Veteran 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. Veteran No. 49 with Mrs. Reza Purnomo for the period 15 December 2018 – 14 December 2024 with a fee of IDR 750,000,000.
- l.* On December 30, 2020, the Company signed a parking space rental agreement for the All Stay Semarang hotel Jl. Veteran No. 49 with Mr. Resa Purnomo for the period 2024-2028 for a fee of Rp 999,999,999.
- m.* On January 29, 2021, the Company entered into a parking space rental agreement for the All Stay Semarang hotel Jl. Veteran No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period 2021-2028 with a rental fee of Rp. 777,777,777



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 30 September 2025  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Period Ended March 31, 2026  
(Expressed in Rupiah)

**33. KELANGSUNGAN USAHA**

Perusahaan membukukan akumulasi kerugian sebesar Rp 76.827.241.943 per tanggal 31 Maret 2026. Rencana manajemen untuk menghadapi hal tersebut dan memperbaiki kinerja adalah 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 kelas menengah ke bawah dengan meluncurkan tipe rumah baru dan inovasi pada design 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)

**33. GOING CONCERN**

*The company recorded an accumulation loss of IDR 76.827.241.943 as of March 31, 2026. Management's plan to deal with this and improve performance is as follows:*

- 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. 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)*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Yang Berakhir 30 September 2025  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
*For The Period Ended March 31, 2026*  
(Expressed in Rupiah)

---

**34. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN**

Laporan keuangan telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 27 April 2026.

**34. COMPLETION OF FINANCIAL STATEMENTS**

*The financial statements have been completed and authorized for publication by the Board of Directors of the Company on April 27, 2026.*