PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan Entitas Anak / And Subsidiaries

Laporan Keuangan Konsolidasian / *Consolidated Financial Statements*
untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024
/ For the Years ended December 31, 2025, 2024
Beserta Laporan Auditor Independen / *With Independent Auditor's Report*



DAFTAR ISI | ***TABLE OF CONTENTS***

	Halaman/ *Page*	
Surat Pernyataan Direksi		***Directors' Statements***
Laporan Auditor Independen		***Independent Auditor's Report***
Laporan Keuangan		***Financial Statements***
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-2	*Consolidated Statements of Finansial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3-4	*Consolidated Statements of Profit Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5	*Consolidated Statements of Changes In Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6-7	*Consolidated Statement of Cash Flows*
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8-214	*Notes to the Consolidated Financial Statements*
Lampiran	I-V	***Appendix***

SURAT PERNYATAAN DIREKSI/*DIRECTOR'S STATEMENT*
Nomor: 121/UT0000/III/2026/0016

TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN 31 DESEMBER 2025 DAN 2024 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA) DAN ENTITAS ANAK

REGARDING THE RESPONSIBILITIES FOR THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024 AND FOR THE YEARS THEN ENDED

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA) AND SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan dibawah ini: / *We, the undersigned below:*

Nama	Iwan Takwin	*Name*
Alamat kantor	Gedung Thamrin City, Lantai 1 Lobby Timur Jalan Thamrin Boulevard, Jakarta 10340	*Office address*
Nomor telepon	021-2962-5700	*Phone Number*
Jabatan	Direktur Utama/*President Director*	*Position*
Nama	Solihin	*Name*
Alamat kantor	Gedung Thamrin City, Lantai Lobby Timur Jalan Thamrin Boulevard Jakarta 10340	*Office address*
Nomor telepon	021-2962-5700	*Phone Number*
Jabatan	Direktur Keuangan dan Dukungan Bisnis/ *Finance and Business Support Director*	*Position*

menyatakan bahwa: / *declare that:*

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anak; / *We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and subsidiaries;*
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; / *The consolidated financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
   Laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; / *All information in the consolidated financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner;*
   The consolidated financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material fact;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anak. / *We are responsible for PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and subsidiaries' internal control system.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya. / *This statement is made truthfully.*

Atas nama dan mewakili Dewan Direksi/*For and on behalf of the Board of Directors*
Jakarta, 9 Maret 2026/March 9, 2026
PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)



IWAN TAKWIN	SOLIHIN
Direktur Utama/*President Director*	Direktur Keuangan dan Dukungan Bisnis/ *Finance and Business Support Director*

KANAKA PURADIREDJA, SUHARTONO
Head Office
Firm Licence No. 588/KM.1/2008
The Royal Palace
Jl. Prof Dr. Soepomo No.178A - C 29
Jakarta 12810 - Indonesia
P. 62 - 21 8313861 F. 62-21 8313871
E. central.mail@nexia.id
www.nexia.id

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN / *INDEPENDENT AUDITORS' REPORT*

Ref.: 00065/2.0752/AU.1/03/0209-1/1/III/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup sesuai dengan Kode Etik Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, yang relevan dengan audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami juga telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the years then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2025, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the years then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with Code of Ethics for Public Accountants established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants that are relevant to our audit of the financial statements in Indonesia, and we have also fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

NEXIA KPS - KANAKA PURADIREDJA, SUHARTONO is a member firm of the "Nexia International" network. © 2015 Nexia International Limited. All right reserved. Nexia International Limited does not deliver services in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International Network (including those members which trade under a name which includes the word NEXIA) are not part of a worldwide partnership. Member Firms of the Nexia International Network are independently owned and operated. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken, or omission, on the basis of content in this document or any documentation and external links provided. The trade marks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under licence. Reference to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the "Nexia International" network firms, as the context may dictate. for more information visit www.nexia.com

Penekanan Suatu Hal – Pemulihan Cadangan Penurunan Nilai Aset Dalam Penyelesaian ITF Sunter

Sebagaimana yang diungkapkan dalam Catatan 34 atas laporan keuangan terlampir, Pada tahun 2023 manajemen membentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai karena ketidakpastian keberlanjutan Project ITF, Pada tahun 2025, Perusahaan memperoleh perkembangan signifikan terkait rencana kelanjutan Proyek ITF Sunter. Dukungan Pemerintah Daerah antara lain tercermin melalui Rapat Terbatas Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 16 September 2025 yang pada prinsipnya mengarahkan agar proyek ITF Sunter dilanjutkan untuk dilaksanakan oleh PT Jakarta Propertindo (Perseroda). Arahan tersebut selanjutnya ditindaklanjuti oleh pemegang saham melalui RUPS Luar Biasa pada tanggal 30 Desember 2025, yang pada prinsipnya menyetujui pelaksanaan pekerjaan pendahuluan proyek serta rencana pemulihan atas penurunan nilai aset terkait Proyek ITF Sunter sambil menunggu penguatan landasan hukum penugasan.

Sejalan dengan perkembangan tersebut, manajemen melakukan penelaahan kembali atas penyisihan penurunan nilai yang telah dibentuk pada tahun sebelumnya. Untuk itu manajemen melakukan kajian internal atas nilai manfaat dengan asumsi lokasi lahan tetap di Jalan Sunter Permai Raya, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dan teknologi yang digunakan tetap menggunakan Teknologi *Waste to Energy* Insinerator – ramah lingkungan. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Emphasis of Matter – Recovery of Allowance for Impairment of Assets in the ITF Sunter Settlement

As disclosed in Note 34 to the accompanying financial statements, In 2023 management created a Reserve for Impairment Losses due to the uncertainty of the sustainability of the ITF Project, In 2025, the Company experienced significant developments relating to the planned continuation of the ITF Sunter Project. Support from the Regional Government was reflected, among others, through the Limited Meeting of the Governor of DKI Jakarta Province held on 16 September 2025, which in principle directed that the ITF Sunter Project to be continued to be implemented by PT Jakarta Propertindo (Perseroda). This direction was subsequently followed up by the shareholders through an Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) on December 30th, 2025, which in principle approved the execution of preliminary project activities as well as the plan to reverse the impairment of assets related to the ITF Sunter Project, while awaiting the strengthening of the legal basis for the assignment.

In line with these developments, management reassessed the impairment allowance that had been recognized in the prior year. For this reason, management conducted an internal study on the benefit value with the assumption that the land location remains on Jalan Sunter Permai Raya, Sunter Agung Subdistrict, Tanjung Priok District, North Jakarta and the technology used remains the Waste to Energy Incinerator Technology – environmentally friendly. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Penekanan Suatu Hal – Perubahan Metode Bagi Hasil

Kami menarik perhatian ke Catatan 32 atas laporan keuangan terlampir yang menguraikan tentang perubahan metode bagi hasil *gross split* menjadi *cost recovery.*

Sesuai surat keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral (ESDM) nomor 262.K/MG.01/MEM.M/2025 tentang persetujuan dan penetapan perubahan bentuk dan ketentuan-ketentuan pokok *(terms and conditions)* kontrak kerja sama pada wilayah kerja Southeast Sumatra, telah ditetapkan perubahan *fiscal term* dari skema *gross split* menjadi *cost recovery*, sejak tanggal 1 Agustus 2025 skema kontrak berubah dari *gross split* menjadi *cost recovery*. Maka atas data dari 1 Agustus 2025 sampai dengan 31 Desember 2025 dilakukan rekalkulasi menggunakan ketentuan *cost recovery.*

Emphasis of Matter – Changes to the Profit Sharing Method

We draw attention to Note 32 to the accompanying financial statements, which describes the change in the gross split method to cost recovery.

In accordance with the decree of the Minister of Energy and Mineral Resources (ESDM) number 262. K/MG.01/MEM.M/2025 concerning the approval and stipulation of changes to the form and terms and conditions of the cooperation contract in the Southeast Sumatra working area, a change in the fiscal term from the gross split scheme to cost recovery has been stipulated, and as of August 1, 2025, the contract scheme will change from gross split to cost recovery. Therefore, based on data from August 1, 2025 to December 31, 2025, a recalculation was carried out using the cost recovery provisions.

Perusahaan sampai dengan laporan ini diterbitkan, belum mendapatkan laporan *Financial Quarterly Report* (FQR) dan *Joint Income Statement* (JIS) yang sudah menggunakan perhitungan cost recovery dari pihak Pertamina Hulu Energi *Offshore Southeast* Sumatera (PHE OSES), laporan keuangan per 31 Desember 2025 ini disusun berdasarkan proyeksi *cost recovery* akan disesuaikan apabila terdapat perbedaan dengan laporan final dari PHE OSES yang disetujui oleh pihak Satuan Kerja Khusus Pelaksana Kegiatan Usaha Hulu Minyak dan Gas (SKK MIGAS). Proyeksi perhitungan internal atas *cost recovery* meliputi perhitungan pendapatan, beban pokok pendapatan dan laba operasi migas skema *cost recovery* tahun 2025. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

As of the publication of this report, the Company has not yet received the Financial Quarterly Report (FQR) and Joint Income Statement (JIS) that use the cost recovery calculation from Pertamina Hulu Energi Offshore Southeast Sumatra (PHE OSES). The financial statements as of December 31, 2025, are prepared based on cost recovery projections and will be adjusted if there are differences with the final report from PHE OSES approved by the Special Task Force for Upstream Oil and Gas Business Activities (SKK MIGAS). The internal projection of cost recovery calculations includes the calculation of revenue, cost of revenue, and oil and gas operating profit under the 2025 cost recovery scheme. Our opinion is not modified in respect of this matter

Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan dengan tujuan merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan. Informasi keuangan tambahan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (entitas induk) yang terdiri dari laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berkahir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "informasi keuangan entitas induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian yang diharuskan dari laporan keuangan konsolidasian berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan entitas induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Other Matters

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of the Group as of December 31, 2025 and for the year ended was conducted to form an opinion on the consolidated financial statements taken as a whole. The supplementary financial information of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (parent entity) which comprises the statement of financial position as of December 31, 2025 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flow for the year then ended (collectively referred to as "Parent Entity Financial Information"), Which is presented as a suppelementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purpose of additional analysis and is not a requires part of the consolidated financial statements prepared in accordance with the Indonesian Financial statements, is presented for the purpose of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial satements prepared in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards. Management is responsible for the Parent Entity Financial Information, which was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements.

Informasi keuangan entitas induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, informasi keuangan entitas induk disajikan secara wajar dalam semua hal yang material, dalam hubunagnnya dengan laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The Parent Entity Financial Information has been subjected to auditing prosedures applied in the audit of the consolidated financial statements in accordance with the Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated in all material respects in relation to the consolidated financial statements taken as a whole.

Laporan keuangan Grup tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini wajar tanpa modifikasian atas laporan keuangannya pada tanggal 19 Maret 2025.

The financial sttatements of Group as of December 31, 2024 and for the year then ended, were audited by another independent auditor who exppressed a qualified opinion without modification on its financial statements as at March 19, 2025.

Informasi Lain

Other Information

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan 2025 ("Laporan Tahunan") tetapi tidak termasuk laporan keuangan dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Management is responsible for the other information. Other information comprises the information included in the 2024 Annual Report (the "Annual Report") (but does not include the financial statements and our auditor's report thereon). The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Opini kami atas laporan keuangan tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas ketika tersedia dan dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung inkonsistensi material dengan laporan keuangan atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan yang tepat berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku atau Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable laws and regulations or Standards on Auditing established by the Indonesia Institute of Certified Public Accountants.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola Terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan konsolidasian Grup.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Tujuan kami adalah untuk memeroleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal Grup.

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control*

- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements,including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

- Merencanakan dan melaksanakan audit grup untuk memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau unit bisnis dalam Grup sebagai basis untuk merumuskan opini atas laporan keuangan grup. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

- *Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the group as a basis for forming an opinion on the group financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Syamsudin
NRAP.: AP.0209
9 Maret 2026 / *March 9, 2026*
Ref.: 00065/2.0752/AU.1/03/0209-1/1/III/2026

00065

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Per 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
stated)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise

	Catatan/ Notes	2025	2024	
ASET				***ASSETS***
Aset lancar				***Current assets***
Kas dan setara kas	3f,3g,5	3.524.435.646	4.464.056.171	*Cash and cash equivalents*
Investasi jangka pendek	6	-	-	*Short-term investment*
Piutang usaha - bersih	3e,3f,3i,7	459.946.724	395.883.500	*Accounts receivable - net*
Aset keuangan lancar lainnya	3f,3g,8	22.493.329	12.827.205	*Other current financial assets*
Pendapatan yang masih harus diterima	3f,9	57.043.769	57.764.858	*Accrued revenue*
Persediaan	3J,10	555.716.394	520.420.348	*Inventories*
Uang muka dan biaya dibayar di muka	3f,11	54.251.004	111.623.971	*Advances and prepayments*
Pajak dibayar di muka	3r,37a.	127.017.938	107.197.797	*Prepaid taxes*
Jumlah aset lancar		**4.800.904.704**	**5.669.773.850**	***Total current assets***
Aset tidak lancar				***Non-current asset***
Aset pajak tangguhan	3r,37d	139.707.358	96.521.781	*Deferred tax assets*
Investasi jangka panjang lainnya	3f,12	203.531.180	201.516.162	*Other long-term investment*
Investasi pada entitas asosiasi	3f,13	19.842.929	36.236.070	*Investment in associates*
Investasi pada ventura bersama	3f,14	32.902.651	34.637.948	*Investment in joint ventures*
Aset real estat	3k,15	920.754.983	918.671.719	*Real estate assets*
Properti investasi	3n,16	6.425.634.658	6.325.037.288	*Investment properties*
Aset tetap	3o,3q,17	15.089.920.632	12.816.225.380	*Fixed assets*
Aset tidak berwujud	3p,18	12.370.691	25.244.074	*Intangible assets*
Aset lain-lain	19	135.183.341	134.893.851	*Other assets*
Aset hak guna	3s,20	758.105	1.525.127	*Right of use assets*
Jumlah aset tidak lancar		**22.980.606.528**	**20.590.509.400**	***Total non-current assets***
JUMLAH ASET		**27.781.511.232**	**26.260.283.250**	***TOTAL ASSETS***
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
Liabilitas jangka pendek				***Current liabilities***
Pinjaman bank	3f,21	25.000.000	6.000.000	*Bank loan*
Utang atas perhitungan kontrak bagi hasi	3f,22	335.668.917	215.276.773	*Production sharing contract payable*
Utang usaha	3f,23	491.617.431	254.074.445	*Accounts payable*
Utang pajak	3r,37b.	50.025.718	35.960.536	*Tax payables*
Beban akrual	3f,24	1.399.812.512	247.567.371	*Accruals expenses*
Liabilitas keuangan lancar lainnya	3f,25	42.360.675	64.656.954	*Other current financial liabilities*
Pendapatan diterima dimuka	3f,26	26.739.907	17.432.385	*Unearned revenue*
Jumlah liabilitas jangka pendek		**2.371.225.160**	**840.968.464**	***Total current liabilities***

Lihat catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

See notes to the financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Per 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024	
Liabilitas jangka panjang				***Non-current liabilities***
Pinjaman bank	3f,21	15.203.524	-	*Bank loan*
Pendapatan diterima dimuka	3f,26	285.607.859	305.934.317	*Unearned revenues*
Liabilitas imbalan kerja	3t,27	76.364.158	56.221.194	*Employee benefits liabilities*
Jaminan sewa diterima dimuka	28	13.126.626	8.034.263	*Unearned deposits*
Liabilitas sewa	3s,20	-	153.402	*Lease liabilities*
Jumlah liabilitas jangka panjang		**390.302.167**	**370.343.176**	***Total non-current liabilities***
Jumlah liabilitas		**2.761.527.327**	**1.211.311.640**	***Total liabilities***
Ekuitas				***Equity***
Modal saham, nilai nominal - Rp1.000 (nilai penuh) per saham Modal dasar terdiri 30.000.000.000 saham per 31 desember 2025 dan 2024. modal ditempatkan dan disetor penuh masing-masing sebanyak 17.403.730.231 saham untuk 31 desember 2025 dan 2024	30	17.403.730.231	17.403.730.231	*Share capital - Rp1,000 (full amount) par value* *Authorized capital 30.000.000.000 shares as of December 31, 2025 and 2024. The Authorized Capital was Subscribed and Paid up 17.403.730.231 shares for December 31, 2025 and 2024*
Uang muka setoran modal	30	5.155.940.000	4.599.400.000	*Advances for paid-in capital*
Tambahan modal disetor		345.117	345.117	*Additional paid-in capital*
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan	3d	(10.538.194)	2.048.325	*Exchange difference on financial statement translation*
Saldo laba				*Retained earnings*
Ditentukan penggunaannya		1.129.054.596	1.129.054.596	*Appropriated*
Belum ditentukan penggunaannya		1.173.339.573	1.770.058.726	*Unappropriated*
Penghasilan komprehensif lain		(11.791.012)	(35.504.508)	*Other comprehensive income*
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		**24.840.080.311**	**24.869.132.487**	***Total equity attributable to owner of the parent***
Kepentingan nonpengendali	29	179.903.594	179.839.123	*Non-controlling interest*
Jumlah ekuitas		**25.019.983.905**	**25.048.971.610**	***Total equity***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**27.781.511.232**	**26.260.283.250**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

Solihin
Direktur Keuangan dan Dukungan Bisnis/
Finance and Business Support Director

hat catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

See notes to the financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the years ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024	
Pendapatan	3u,31	1.357.610.952	1.475.331.877	*Revenues*
Beban pokok pendapatan	3u,32	(1.722.456.261)	(1.596.107.280)	*Cost of revenues*
RUGI KOTOR		**(364.845.309)**	**(120.775.403)**	***GROSS LOSS***
Beban penjualan	3u,33	(834.102)	(1.709.532)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	3u,33	(687.823.816)	(682.800.958)	*General and administrative expenses*
Pendapatan lain-lain-bersih	3u,34	389.251.426	100.366.639	*Other income - net*
Beban keuangan	3u,35	(383.687)	(541.272)	*Finance cost*
Beban pajak final	3r,36	(49.589.102)	(34.085.905)	*Final tax expense*
Bagian rugi ventura bersama	3m,14	(1.775.566)	(1.470.298)	*Share of loss of joint ventures*
Bagian laba bersih entitas asosiasi	3m,13	(4.657.748)	21.990.781	*Share of net profit of associates*
Keuntungan revaluasi properti investasi	3n,16	102.443.230	182.537.105	*Fair value of investment properties*
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		**(618.214.674)**	**(536.488.843)**	***LOSS BEFORE INCOME TAX***
MANFAAT / (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				***INCOME TAX BENEFIT / (EXPENSES)***
Kini	3r,37c	(2.284.816)	(667.081)	*Current*
Tangguhan	3r,37d	23.856.833	18.739.890	*Deffered*
Jumlah Manfaat / (Beban) Pajak Penghasilan		**21.572.017**	**18.072.809**	***Total Income Tax Benefit / (Expenses)***
RUGI TAHUN BERJALAN		**(596.642.657)**	**(518.416.034)**	***LOSS FOR THE YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				***Items that will not be reclassified to profit and loss***
Pengukuran kembali program imbalan pasti	3t,27	(3.519.885)	1.005.016	*Remeasurement of defined benefit obligation*
Bagian keuntungan komprehensif lain Ventura bersama		40.269	7.000	*share of other comprehensive gain of joint venture*
Bagian kerugian komprehensif lain entitas asosiasi		-	(6.943)	*share of other comprehensive gain of associates*
Pajak penghasilan terkait	37d	18.300.620	32.405	*related income tax*
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi				***Items that will be reclassified to profit and loss***
Selisih kurs atas penjabaran laporan keuangan		6.874.849	6.516.710	*Exchange difference on financial statements translation*
Kenaikan (penurunan) nilai investasi jangka panjang lainnya	12	2.015.018	(3.653.838)	*Increase (decrease) fair value of other long-term investment*
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**(572.931.786)**	**(514.515.684)**	***TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR***

Lihat catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

See notes to the financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the years ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2025	2024	
Rugi bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada				***Loss for the year attributable to***
Pemilik Entitas Induk		(596.719.153)	(517.188.465)	*Owners of the Company*
Kepentingan Nonpengendali		76.496	(1.227.569)	*Non-Controlling Interests*
Jumlah		**(596.642.657)**	**(518.416.034)**	***Total***
Rugi komprehensif tahun berjalan Dapat diatribusikan kepada				***Comprehensive loss attributable to***
Pemilik Entitas Induk		(573.005.657)	(513.296.406)	*Owners of the Company*
Kepentingan Nonpengendali		73.872	(1.219.278)	*Non-Controlling Interests*
Jumlah		**(572.931.786)**	**(514.515.684)**	***Total***

Solihin
Direktur Keuangan dan Dukungan Bisnis/
Finance and Business Support Director

Lihat catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

See notes to the financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the years ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ *Equity attributable to owner of the parent*										
	Modal disetor/ *Share capital*	Uang muka setoran modal/ *Advance for paid in capital*	Tambahan modal disetor/ *Additional paid in capital*	Selisih kurs dari penjabaran laporan keuangan/ *Exchange difference on financial statements translation*	Saldo laba/ *Retained earnings*		Penghasilan komprehensif lain/ *Other comprehensive income*	Jumlah/ *Total*	Kepentingan non pengendali/ *Non controlling interest*	Jumlah ekuitas *Total equity*	
					Telah ditentukan penggunaannya/ *Appropriated*	Belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated*					
Saldo per 1 Januari 2024	**17.403.730.231**	**2.416.000.000**	**345.117**	**(4.276.369)**	**1.129.054.596**	**2.287.247.190**	**(33.071.873)**	**23.199.028.892**	**185.124.260**	**23.384.153.152**	***Balance as of January 1, 2024***
Uang muka setoran modal	-	2.183.400.000	-	-	-	-	-	2.183.400.000	-	2.183.400.000	*Paid-in capital*
Deviden	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.065.859)	(4.065.859)	*Dividend*
Selisih kurs dari penjabaran laporan keuangan	-	-	-	6.324.694	-	-	192.016	6.516.710	-	6.516.710	*Exchange difference on financial statements translation*
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	-	(517.188.464)	-	(517.188.464)	(1.227.569)	(518.416.033)	*Loss for the year*
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	-	(2.624.651)	(2.624.651)	8.291	(2.616.360)	*Other comprehensive income*
Saldo per 31 Desember 2024	**17.403.730.231**	**4.599.400.000**	**345.117**	**2.048.325**	**1.129.054.596**	**1.770.058.726**	**(35.504.508)**	**24.869.132.487**	**179.839.123**	**25.048.971.610**	***Balance as of December 31, 2024***
Uang muka setoran modal	-	556.540.000	-	-	-	-	-	556.540.000	-	556.540.000	*Paid-in capital*
Deviden	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.401)	(9.401)	*Dividend*
Selisih kurs dari penjabaran laporan keuangan	-	-	-	(12.586.519)	-	-		(12.586.519)	-	(12.586.519)	*Exchange difference on financial statements translation*
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	-	(596.719.153)	-	(596.719.153)	76.496	(596.642.657)	*Loss for the year*
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	-	23.713.496	23.713.496	(2.624)	23.710.872	*Other comprehensive income*
Saldo per 31 Desember 2025	**17.403.730.231**	**5.155.940.000**	**345.117**	**(10.538.194)**	**1.129.054.596**	**1.173.339.573**	**(11.791.012)**	**24.840.080.311**	**179.903.594**	**25.019.983.905**	***Balance as of December 31, 2025***

Lihat catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

See notes to the financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For the years ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan	931.167.321	1.185.648.177	*Cash receipt from customers*
Pembayaran kas kepada karyawan dan pemasok	(961.038.884)	(1.357.875.851)	*Cash payment to employes and suppliers*
Penerimaan (pengeluaran) lain-lain	17.470.996	(14.999.636)	*Other receipt*
Penerimaan bunga & jasa giro.	158.448.819	349.259.052	*Interest receipt (payment)*
Pembayaran beban keuangan	(1.916.991)	(545.421)	*Payment for finance cost*
Penerimaan (pembayaran) pajak	(104.391.809)	(148.938.237)	*Receipt (payment) for tax*
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	**39.739.452**	**12.548.085**	***Net cash provided in operating activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan aset tetap	(1.587.495.247)	(1.201.650.374)	*Acquisition of fixed asset*
Penjualan aset tetap	-	276.770	*Sale of fixed asset*
Penjualan (perolehan) aset real estate dan properti investasi	(573.465)	(4.959.725)	*Acquisition of real estates assets and investment properties*
Penarikan investasi pada ventura bersama	-	512.126	*Withdrawal of Investment Capital from Joint Venture*
Penerimaan dividen kas dari entitas anak dan asosiasi	12.724.799	13.444.596	*Placement in investment in subsidiaries and association*
Pencairan (penempatan) uang jaminan	-	1.492.777	*Liquidation (placements) of guarantee*
Perolehan aset lain-lain	-	(296.276)	*Acquisition of other assets*
Pencairan (penempatan) deposito	-	43.699.795	*Liquidation (placements) of deposits*
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	**(1.575.343.913)**	**(1.147.480.310)**	***Net cash used in investing activities***

Lihat catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

See notes to the financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For the years ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan (pembayaran) uang muka setoran modal	556.540.000	2.183.400.000	*Receipt (payment) from paid-in capital advance*
Penerimaan (pembayaran) pinjaman bank	39.209.370	(104.000.000)	*Receipt (payment) for bank loan*
Penempatan uang jaminan	-	(6.315.789)	*Return on paid-up capital*
Penerimaan (Pembayaran) pinjaman pihak berelasi	234.465	-	*Related party loan receipts (payments)*
Pengembalian modal disetor pihak non pengendali	-	(21.850.860)	*Return on paid-up capital non controlling*
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	**595.983.835**	**2.051.233.351**	***Net cash provided by financing activities***
KENAIKAN BERSIH (PENURUNAN) KAS DAN SETARA KAS	**(939.620.626)**	**916.301.125**	***NET(DECREASE) INCREASE IN CASH AND EQUIVALENTS***
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	**4.464.056.171**	**3.547.755.047**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING YEAR***
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	**3.524.435.546**	**4.464.056.171**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR***

Lihat catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

See notes to the financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (selanjutnya disebut "Perusahaan") didirikan di Jakarta dengan nama PT Pembangunan Pluit Jaya berdasarkan Akta Notaris Ida Fidiyantri, S.H., No. 21 tanggal 5 Agustus 1997, Notaris pengganti Imas Fatimah, S.H. Pendirian Perusahaan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-9027 HT.01.01.Th.97 tanggal 5 September 1997 dan telah didaftarkan.dalam Daftar Perusahaan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dengan No. 639/BH.09-01/XII/97 tanggal 22 Desember 1997, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 15 tanggal 20 Februari 1998, Tambahan No. 1149.

PT Pembangunan Pluit Jaya berganti nama menjadi PT Jakarta Propertindo berdasarkan Akta Notaris Aulia Taufani, S.H., No. 89 tanggal 15 Desember 2000, sebagai pengganti Notaris Sutjipto, S.H., dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No.C-25505. HT.01.04-TH.2000 tanggal 20 Desember 2000. Anggaran Dasar Perusahaan telah disesuaikan berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana tercatat dalam Akta Notaris Wahyu Nurani, S.H., No. 3 tanggal 4 Juni 2008 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Pemberitahuannya No.AHU-90180. AH.01.02 tahun 2008 tanggal 26 November 2008.

PT Jakarta Propertindo berganti nama menjadi PT Jakarta Propertindo (Perseroda) berdasarkan Akta Notaris Erni Rohani, S.H.,MBA No. 15 tanggal 31 Januari 2019, dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-00006210. AH.01.02.TAHUN.2019 tanggal 7 Februari 2019.

Berdasarkan Akta Notaris Dr. Dewi Tenty Septy Artiany, S.H., M.H., M.Kn., No 23 tanggal 22 Desember 2020 mengenai Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Propertindo (Perseroda) Pemegang Saham menyetujui penerbitan 200.000.000 lembar saham seri B baru, masing-masing dengan nilai nominal Rp1.000 (nilai penuh) atau seluruhnya sebesar Rp200.000.000.000 (nilai penuh) yang diambil bagian seluruhnya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai Penyertaan Modal Daerah (PMD).

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (hereinafter referred to as "The Company") was established in Jakarta under the name of PT Pembangunan Pluit Jaya in accordance with Notarial Deed No. 21 dated August 5, 1997 of Ida Fidiyantri, S.H., a substitute notary of Imas Fatimah, S.H. Establishment of the Company has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C2-9027 HT.01.01.Th.97 dated September 5, 1997 and has been registered in the Company at the North Jakarta Municipal Company Registration Office with no. 639/BH.09-01/XII/97 dated December 22, 1997, and has been published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 15, addition dated February 20, 1998, Supplement No.1149.

PT Pembangunan Pluit Jaya changed its name to PT Jakarta Propertindo based on the Notary Deed of Aulia Taufani, S.H., No. 89 dated December 15, 2000, as a substitute for Notary Sutjipto, S.H., and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. C-25505 HT.01.04-TH.2000 dated December 20, 2000. The Company's Articles of Association have been adjusted based on Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies as recorded in the Notary Deed of Wahyu Nurani, S.H., No. 3 dated June 4, 2008 and was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with its Notification Letter No. AHU-90180.AH.01.02 year 2008 dated November 26, 2008.

PT Jakarta Propertindo changed its name to PT Jakarta Propertindo (Perseroda) based on the Notary Deed of Erni Rohani, S.H., MBA No. 15 dated January 31, 2019, and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-00006210.AH.01.02.TAHUN.2019 dated February 7, 2019.

Based on the Notary Deed of Dr. Dewi Tenty Septy Artiany, SH, MH, M.Kn., No. 23 dated December 22, 2020 regarding the Decision Statement of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) Where the Shareholders approved the issuance of 200,000,000 new series B shares, each with a nominal value of Rp1,000 (full amount) or a total amount of Rp200,000,000,000 (full amount) which is fully owned by the Provincial Government of DKI Jakarta as Regional Capital Participation (PMD)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Sehingga selanjutnya modal ditempatkan dan modal disetor Perusahaan menjadi sebesar 12.390.730.231 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp12.390.730.231.000 (nilai penuh).

Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.030039825 tanggal 22 Januari 2021.

Berdasarkan Akta Notaris Dr. Dewi Tenty Septy Artiany, S.H., M.H., M.Kn., No. 05 tanggal 6 April 2021 mengenai Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Propertindo (Perseroda), di mana Pemegang Saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp1.182.000.000.000 (nilai penuh) yang sesuai dengan Keputusan Gubernur mengenai Pencairan PMD pada PT Jakarta Propertindo (Perseroda) Tahun Anggaran 2020 yang ditetapkan pada tanggal 26 Oktober 2020 sehingga modal disetor menjadi sebesar Rp13.572.730.231.000 (nilai penuh) atau sejumlah 13.572.730.231 lembar saham yang terdiri dari 1 lembar saham Seri A Monumen Nasional atau senilai Rp1.000 (nilai penuh).dan sebanyak 13.572.380.230 lembar saham seri B Monumen Nasional atau senilai Rp13.572.380.230.000 (nilai penuh) dari Pemprov DKI Jakarta serta sejumlah 350.000 lembar saham seri B atau senilai Rp350.000.000 (nilai penuh) dari Perumda Pasar Jaya.

Berdasarkan Akta Notaris Dr. Dewi Tenty Septy Artiany, S.H., M.H., M.Kn., No. 25 tanggal 23 Desember 2021 mengenai Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Propertindo (Perseroda), di mana Pemegang Saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp3.831.000.000.000 (nilai penuh).

Sesuai dengan Perjanjian Investasi BPBUMD DKI Jakarta pada PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dengan nomor BPBUMD: 1416/-071.242, 1992/-071.242, dan 1993/-071.242, sedangkan nomor PT Jakarta Propertindo (Perseroda): 107/KU1000/VII/2021/0006,101/UT0000/X/2021/0020, dan 101/UT0000/X/2021/0021 sehingga modal yang disetor Perusahaan yang sebelumnya Rp13.572.730.231.000 (nilai penuh) selanjutnya menjadi sebesar Rp17.403.730.231.000 (nilai penuh).

1. GENERAL (continued)

a. Establishment of the Company (continued)

Hence, Company issued and paid-up capital amounted to 12,390,730,231 shares with a total nominal value of Rp12,390,730,231,000 (full amount).

This amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-AH.01.030039825 dated January 22, 2021.

Based on the Notary Deed of Dr. Dewi Tenty Septy Artiany, S.H., M.H., M.Kn., No. 05 April 6, 2021 regarding the Decision Statement of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Jakarta Propertindo (Perseroda), in which the Shareholders approved an increase in issued and paid-up capital amounting to Rp1,182,000,000,000 (full amount) in accordance with the Governor's Decree regarding PMD Disbursement at PT Jakarta Propertindo (Company) for Fiscal Year 2020 which was set on October 26, 2020 so that the paid-up capital was Rp13,572,730,231,000 (full amount) or a total of 13,572,730,231 shares consisting of 1 Series A share of the National Monument or Rp1,000 (full amount) and as many as 13,572,380,230 series B shares of the National Monument or Rp13,572,380,230,000 (full amount) from the DKI Jakarta Provincial Government and 350,000 series B shares or Rp350,000,000 (full amount) from Perumda Pasar Jaya.

Based on the Notarial Deed of Dr. Dewi Tenty Septy Artiany, S.H., M.H., M.Kn., No. 25 dated December 23, 2021 regarding the Statement of Resolutions of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Jakarta Propertindo (Perseroda), in which the Shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital of Rp3,831,000,000,000 (full amount).

In accordance with the DKI Jakarta BPBUMD Investment Agreement in PT Jakarta Propertindo (Perseroda) with BPBUMD number: 1416/-071.242 1992/-071.242, and 1993/-071.242, than PT Jakarta Propertindo (Perseroda) number: 107/KU1000/ VII/2021/0006, 101/ UT0000/X/2021/0020, and 101/UT0000/X/2021/0021 so that the paid-up capital of the Company which was previously Rp13,572,730,231,000 (full amount) will then become amounting to Rp17,403,730,231,000 (full amount).

1. UMUM (lanjutan)

b. Kegiatan usaha pokok Perusahaan

Perusahaan berdomisili di Gedung Thamrin City Lantai 1, Jl. Thamrin Boulevard Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat

Anggaran dasar Perusahaan mengalami beberapa kali perubahan, terakhir sesuai anggaran dasar Perusahaan sebagaimana di dalam Akta Notaris Dr. Dewi Tenty Septi Artianty SH., MH., M.Kn., No 21 tanggal 18 Desember 2025.

Perusahaan didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menjalankan usaha dalam bidang perdagangan, jasa dan pengembangan, infrastruktur dan utilitas, real estate dan konstruksi, serta kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi. Untuk mencapai tujuan tersebut, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha dengan lingkup sebagai berikut:

1) Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama, sebagai berikut:
   a) Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
   b) Penyiapan lahan;
   c) Konstruksi gedung hunian;
   d) Konstruksi gedung perkantoran;
   e) Konstruksi gedung perbelanjaan;
   f) Konstruksi gedung industri;
   g) Konstruksi gedung penginapan;
   h) Konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga;
   i) Konstruksi Gedung lainnya;
   j) Konstruksi bangunan sipil lainnya YTDL;
   k) Perdagangan besar bahan bakar padat, cair, dan gas dan produk YBDI;
   l) Angkutan bermotor untuk barang khusus;
   m) Pertambangan minyak bumi;
   n) Pertambangan gas alam;

2) Selain kegiatan usaha utama, Perusahaan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung, sebagai berikut:
   a) Apartemen dan hotel
   b) Pengadaan gas alam dan buatan;
   c) Pengadaan uap/air panas dan udara dingin;
   d) Fasilitas Stadion;
   e) Fasilitas pusat kebugaran/fitness center;
   f) Pengelolaan fasilitas olahraga lainnya;
   g) Promotor kegiatan olahraga;

1. GENERAL (continued)

b. The Company's business activities

The company is domiciled in Thamrin City Building 1st Floor, Jl. Thamrin Boulevard Kebon Melati, Tanah Abang, Central Jakarta.

The Company's articles of association have been amended several times, most recently in accordance with the articles of association of the Company as stated in the Notarial Deed Dr. Dewi Tenty Septi Artianty SH., MH., M.Kn., No 21 dated December 18, 2025 .

The Company was founded with the intent and purpose of doing business in the intent and purpose of conducting business in the fields of trade, services and development, infrastructure and utilities, real estate and construction, as well as upstream oil and gas. To achieve these objectives, the Company conducts business activities with the following scope:

1) The Company can carry out the main business activities, as follows:
   a) Owned or leased real estate;
   b) Land preparation;
   c) Residential building construction;
   d) Office building construction;
   e) Shopping building construction;
   f) Industrial building construction;
   g) Inn building construction;
   h) Construction of buildings where entertainment and sports;
   i) Other building construction;
   j) Other Civil building construction YTDL;
   k) Wholesale trade in solid, liquid and gas fuels and product related to it;
   l) Motorized transportation for special goods;
   m) Petroleum mining;
   n) Natural gas mining;

2) In addition to the main business activities, the Company can carry out supporting business activities, as follows:
   a) Apartment and hotel;
   b) Procurement of natural gas and artificial
   c) Procurement of steam / hot water and cold air;
   d) Stadium facilities;
   e) Fitness center facilities/ fitness center;
   f) Management of other sports facilities;
   g) Promoters of sports activities;

1. UMUM (lanjutan)

b. Kegiatan usaha pokok Perusahaan (lanjutan)

2) Selain kegiatan usaha utama, Perusahaan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung (lanjutan)

h) Jasa penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konferensi dan pameran (Meeting, incentive, convention and exhibition - MICE);
i) Jasa penyelenggara event khusus (special event);
j) Aktivitas telekomunikasi tanpa kabel;
k) Aktivitas telekomunikasi dengan Kabel;
l) Aktivitas pengolahan data;
m) Internet service provider;
n) Jasa sistem komunikasi data;
o) Instalasi telekomunikasi;
p) Aktivitas telekomunikasi lainnya YTDL;
q) Konstruksi sentral telekomunikasi;
r) Periklanan;
s) Perdagangan besar peralatan telekomunikasi;
t) Perdagangan besar padi dan palawija;
u) Perdagangan eceran padi dan palawija;
v) Pengumpulan air limbah tidak berbahaya;
w) Pengumpulan air limbah berbahaya;
x) Treatment dan pembuangan air limbah tidak berbahaya;
y) Treatment dan pembuangan air limbah berbahaya;
z) Jasa inspeksi periodik;
aa) Pendidikan lainnya swasta;
bb) Pendidikan kebudayaan;
cc) Aktivitas konsultasi transportasi;
dd) Konstruksi bangunan sipil jalan;
ee) Konstruksi jalan rel;
ff) Konstruksi bangunan sipil elektrikal;
gg) Konstruksi bangunan sipil telekomunikasi untuk prasarana transportasi;
hh) Konstruksi jaringan irigasi, komunikasi, dan limbah lainnya;
ii) Reparasi mesin untuk keperluan umum;
jj) Reparasi lokomotif dan gerbong kereta;
kk) Instalasi sinyal dan telekomunikasi kereta api;
ll) Instalasi listrik;
mm) Pengumpulan limbah dan sampah tidak berbahaya;
nn) Treatment dan pembuangan limbah dan sampah tidak berbahaya;
oo) Produksi kompos sampah organik;
pp) Pemulihan material barang bukan logam;
qq) Aktivitas remediasi dan pengelolaan sampah lainnya;
rr) Treatment dan pembuangan limbah berbahaya;

1. GENERAL (continued)

b. The Company's business activities (continued)

2) In addition to the main business activities, the Company can carry out supporting business activities (continued)

h) Trips, conferences and exhibitions (MICE);
i) Special event organizing services (special event);
j) Wireless telecommunications activities;
k) Cable telecommunications activities;
l) Data processing activities;
m) Internet service provider;
n) data communication system services;
o) Telecommunications installation;
p) Other telecommunication activities YTDL;
q) Telecommunication center construction;
r) Advertising;
s) Wholesaler of telecommunication equipments;
t) Wholesaler of rice and pulses trade;
u) Retail trade of rice and crops;
v) Non-hazardouswater waste collection;
w) Hazardous waste water collection;
x) Management and disposal of non-hazardous wastewater;
y) Management and disposal of hazardous wastewater;
z) Periodic inspection services;
aa) Other education is private;
bb) Cultural education;
cc) Transportation consulting activities;
dd) Civil road construction;
ee) Railway constructiononstruction;
ff) Civil construction of electrical structures;
gg) Civil construction of telecommunications structures for transportation infrastructure;
hh) Construction of irrigation, communication, and other waste networks;
ii) General machinery repair;
jj) Locomotive and train carriage repair;
kk) Railway signal and telecommunications installations;
ll) Electrical installations;
mm) Collection of non-hazardous waste and garbage;
nn) Treatment and disposal of non-hazardous waste and garbage;
oo) Production of organic waste compost;
pp) Recovery of non-metallic materials;
qq) Remediation and other waste management activities;
rr) Treatment and disposal of hazardous waste;

1. UMUM (lanjutan)

b. Kegiatan usaha pokok Perusahaan (lanjutan)

2) Selain kegiatan usaha utama, Perusahaan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung (lanjutan)

ss) Aktivitas taman bertema atau taman hiburan lainnya;
tt) Taman rekreasi;
uu) Restoran;
vv) Aktivitas penunjang pertambangan minyak bumi dan gas alam;
ww) Konstruksi terowongan;
xx) Aktivitas penunjang treatment air;
yy) Penyimpanan minyak dan gas bumi;
zz) Angkutan jalan rel untuk penumpang;
aaa) Hotel bintang;
bbb) Penyedia akomodasi lainnya

1. GENERAL (continued)

b. The Company's business activities (continued)

2) In addition to the main business activities, the Company can carry out supporting business activities (continued)

ss) Theme park or other amusement park activities;
tt) Recreational parks;
uu) Restaurants;
vv) Oil and natural gas mining support activities;
ww) Tunnel construction;
xx) Water treatment support activities;
yy) Oil and gas storage;
zz) Passenger rail transportation;
aaa) Star-rated hotels;
bbb) Other accommodation providers.

c. Struktur Entitas anak

c. Structure of the Company's subsidiaries

Nama entitas anak/ *Name of subsidiaries*	Domisili/ *Domicile*	Kegiatan usaha/ *Principal activity*	Mulai beroperasi/ *Commercial operations*	Persentase kepemilikan (%) *Percentage of ownership (%)* 31/12/2025	31/12/2024
Entitas anak langsung/ *Direct subsidiaries*					
PT Pulomas Jaya (PMJ)	Jakarta	d	1996	99,06	99,06
PT Jakarta Konsultindo (JAKKON)	Jakarta	b	2000	98,22	98,22
PT Jakarta Utilitas Propertindo (JUP)	Jakarta	c	2001	99,99	99,99
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo (JIP)	Jakarta	e	2007	99,99	99,99
PT LRT Jakarta (LRTJ)	Jakarta	a	2019	99,55	99,55
PT Jakarta Oses Energi (JOE)	Jakarta	f	2020	99,00	99,00
PT Jakarta Solusi Lestari (JSL)	Jakarta	e	2019	99,99	99,99
Entitas anak tidak langsung melalui JIP/ *Indirect subsidiaries through JIP*					
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	a	2011		
Entitas anak tidak langsung melalui JUP/ *Indirect subsidiaries through JUP*					
PT Aksara Andalan Prima (AAP)	Jakarta	c	2010	99,90	99,90
PT Petros Gas (PG)	Jakarta	c	2016	99,90	99,90

Keterangan kegiatan usaha entitas anak pada 31 Desember 2025 dan 2024.
a. Pengembang properti dan konstruksi
b. Jasa konsultasi konstruksi
c. Perdagangan
d. Manajemen properti
e. Pengembang infrastruktur
f. Pertambangan dan energi

Notes on the principal activities of the subsidiaries as of December 31, 2025 and 2024.
a. Property and construction development
b. Construction consulting services
c. Trading
d. Property management
e. Infrastructure development
f. Mining and energy

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

1) PT Pulomas Jaya "PMJ"

PT Pulomas Jaya (selanjutnya disebut "PMJ") didirikan berdasarkan Akta Notaris Imas Fatimah, S.H., No. 14 tanggal 5 Maret 1996 yang kemudian diubah dengan Akta Notaris Imas Fatimah, S.H., No. 27 tanggal 5 Desember 1996 dan Akta Notaris Achmad Bajumi, S.H., No. 8 tanggal 2 April 1997 pengganti Notaris Imas Fatimah, S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-2859.HT.01.01.TH.97 tanggal 21 April 1997.

Mayoritas saham PMJ dimiliki Perusahaan setelah Pemerintah Daerah DKI Jakarta selaku pemegang saham mayoritas Perusahaan melakukan penambahan setoran modal pada tahun 2001.

PMJ berdomisili di Pulomas Office Park Gedung 6 Lantai 3, Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 2, Jakarta dan memulai operasi komersialnya pada tahun 1996.

Anggaran dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 105 tanggal 31 Maret 2022 dari Sri Juwariyati, S.H., M.Kn di Jakarta tentang penyesuaian anggaran dasar sesuai dengan undang-undang Perseroan Terbatas. No. 40 tahun 2007 dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan tanggal 11 April 2022 Nomor AHU-AH. 0026043.AH.01.02 tahun 2022.

Sesuai anggaran dasarnya, PMJ didirikan dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha sebagai berikut:

a) Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa;
b) Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen Fungsi Sumber Daya Manusia;
c) Aktivitas Penyedia Gabungan Jasa Penunjang Fasilitas;
d) Perdagangan Eceran Khusus Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

1) PT Pulomas Jaya "PMJ"

PT Pulomas Jaya (hereinafter referred to as "PMJ") was established based on Notarial Deed No. 14 dated March 5, 1996, of Ida Fidiyantri, S.H., and then changed with the Deed No. 27 dated December 5, 1996, of Imas Fatimah, S.H., and the Deed No. 8 dated April 2, 1997, of Achmad Bajumi, S.H., a substitute notary of Imas Fatimah, S.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C2-2859.HT.01.01.TH.97 dated April 21, 1997.

The majority of PMJ's shares are owned by the Company after the DKI Regional Government as the Company's majority shareholder made capital injection in 2001.

PMJ is domiciled in Pulomas Office Park, 6th Floor, 3rd level, Jalan Jendral Ahmad Yani No 2, Jakarta and began its commercial operations in 1996.

The articles of association have been amended several times and the latest it was amended by Deed No. 105 dated March 31, 2022, notarized by Sri Juwariyati, SH, M,Kn, in Jakarta, regarding adjustments to the Articles of Association in accordance with the Limited Liability Company Law No. 40 of 2007, and have received approval from the Minister of law and Human Rights of the Republic of Indonesia as per the Decision Letter dated April 11, 2022, Number AHU-AH. 0026043.AH.01.02, year 2022.

In accordance with the articles of association, PMJ was established with the intent and purpose to conduct business with the following activities:

a) Self-Owned or Leased Real Estate;
b) Provider of Human Resources and Management of Human Resources Functions;
c) Activities of Supporting Facilities Service Provider;
d) Special Retail Trade on Motor Vehicle Fuels;

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

1) PT Pulomas Jaya "PMJ" (lanjutan)

e) Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa;
f) Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen Fungsi Sumber Daya Manusia;
g) Aktivitas Penyedia Gabungan Jasa Penunjang Fasilitas;
h) Perdagangan Eceran Khusus Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
i) Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang;
j) Perdagangan Eceran yang Utamanya Makanan, Minuman atau Tembakau di Toko;
k) Perdagangan Eceran Berbagai Macam Barang yang Didominasi Oleh Barang yang Bukan Makanan dan Tembakau di Toko;
l) Perdagangan Eceran Khusus Minuman Tidak Beralkohol;
m) Perdagangan Eceran Roti, Kue Kering serta Kue Basah dan Sejenisnya;
n) Restoran;
o) Aktivitas Perparkiran di luar Badan Jalan;
p) Jasa Inspeksi Teknik Instalasi;
q) Fasilitas Stadion;
r) Aktivitas Keamanan Swasta.

Susunan pemegang saham pada 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

1) PT Pulomas Jaya "PMJ" (continued)

e) Self-Owned or Leased Real Estate;
f) Provider of Human Resources and Management of Human Resources Functions;
g) Activities of Supporting Facilities Service Provider;
h) Special Retail Trade on Motor Vehicle Fuels;
i) Wholesaler of Various Kinds of Goods;
j) Retail Trade, Primarily Food, Beverage or Tobacco in Stores;
k) The Retail Trade of Various Kinds of Goods is Dominated by Non-Food and Tobacco Goods in Stores;
l) Retail Trade specifically for Beverages Non Alcohol;
m) Retail Trade of Bread, Dry Cakes and Moist Cakes and Similar Items;
n) Restaurant;
o) Parking Activities outside the Roadway;
p) Technical Installation Inspection Services;
q) Stadion Facility;
r) Private Security Activities.

The composition of shareholders as of December 31, 2025 is as follows:

Perusahaan/ *Company*	Jumlah lembar saham/ *Total share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Nilai penuh/ *Full amount*
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	527.526.848	99,06%	527.526.848.000
Yayasan Pulo Mas Jaya	5.000.000	0,94%	5.000.000.000
Jumlah/*Total*	**532.526.848**	**100,00%**	**532.526.848.000**

2) PT Jakarta Konsultindo "JAKKON"

PT Jakarta Konsultindo (selanjutnya disebut "JAKKON") didirikan berdasarkan Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 45 tanggal 11 Desember 2000 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan No. C-556 HT.01.01.TH.2001 tanggal 19 Januari 2001.

2) PT Jakarta Konsultindo "JAKKON"

PT Jakarta Konsultindo (hereinafter referred to as "JAKKON") was established in Jakarta based on Notarial Deed No. 45 dated December 11, 2000 of Sutjipto, S.H.,and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C-556 HT.01.01.TH dated January 19, 2001.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

2) PT Jakarta Konsultindo "JAKKON" (lanjutan)

Anggaran Dasar JAKKON telah disesuaikan berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Sutjipto, Sarjana Hukum No. 35 tangga 6 Agustus 2008 dan telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai Surat Keputusan No. 74918.AH.01.02. tahun 2008 tanggal 17 Oktober 2008, dan Akta Anggaran Dasar JAKKON terakhir diubah melalui Akta Notaris Mohamad Fajri Mekka Putra S.H., M.Kn., No. 3 tanggal 3 Juli 2023 dan telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0100343 tanggal 2 Agustus 2023.

JAKKON berdomisili di Gedung Thamrin City lantai 1 Jl. Thamrin Boulevard,Jakarta Pusat dan memulai operasi komersialnya pada tahun 2000.

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha JAKKON berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan adalah bergerak dalam bidang pembangunan, jasa dan perdagangan sebagai berikut:

a) Mengembangkan jasa konsultasi pekerjaan umum, bangunan Gedung, dan bangunan pabrik, Teknik lingkungan, jalan dan jembatan, jaringan, bendungan waduk, perumahan dan ;
b) Memberikan jasa konsultasi transportasi, sarana prasarana transportasi darat, udara, jalan, dan jembatan;
c) Memberikan jasa konsultasi konservasi tanah dan sumber daya alam, konservasi dan penghijauan, perkebunan tanaman keras dan tanaman pangan, kehutanan, perikanan dan kelautan;
d) Memberikan jasa konsultasi pertambangan dan energi, pertambangan umum, distribusi, dan transmisi;
e) Memberikan jasa konsultasi manajemen system dan teknologi informasi, Kesehatan, Pendidikan, sumber daya manusia dan kependudukan.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

2) PT Jakarta Konsultindo "JAKKON" (continued)

JAKKON's Articles of Association have been adjusted based on Law No. 40 year of 2007 concerning Limited Liability Companies as stated in the Deed of Notary Sutjipto, Bachelor of Law No. 35 dated August 6, 2008 and has obtained the approval of the Minister of Law and Human Rights in accordance with Decree No. 74918.AH.01.02 year of 2008 dated October 17, 2008, and the last JAKKON Articles of Association were amended through the Notarial Deed of Mohamad Fajri Mekka Putra, S.H., M.Kn., No. 3 dated July 3, 2023, and has received approval from the Minister of Law and Human Rights No. AHU-AH.01.03-0100343 dated August 2, 2023.

JAKKON is domiciled in Thamrin City Building, 1st floor Thamrin Boulevard Street, Jakarta and commenced its commercial operations in 2000.

The aims and objectives as well as JAKKON's business activities in accordance with Article 3 of the Company's Article of of Association are engaged in development, services, and trade as follows:

a) Develop consulting services for public works, building, factory, environmental engineering, roads and bridges, networks, dams reservoirs, housing and settlements
b) Providing transportation consulting services, land, air, road, and bridge transportation infrastructure;
c) Providing consulting services on soil and natural resources conservation, afforestation, perennial and food crop plantation, forestry, fisheries, and marine environments;
d) Providing consulting services in mining and energy, general mining, distribution and transmission;
e) Providing consulting services on system management and information technology, health, education, human resources, and population.;

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

2) PT Jakarta Konsultindo "JAKKON" (lanjutan)

Anggaran Dasar JAKKON telah disesuaikan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa JAKKON No. 4 tanggal 28 Januari 2021 dari Notaris Satriawansyah, SH, MKn di Jakarta Timur tentang penyesuaian Anggaran Dasar sesuai dengan Ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 15 tahun 1999 tentang bentuk-bentuk tagihan tertentu yang dapat dikompensasikan sebagai setoran saham dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan tanggal 04 Februari 2021 Nomor AHU-AH.01.03-0074526 tahun 2021.

Berdasarkan Akta Notaris Nomor 998 Tanggal 15 Juli 2022 dari Notaris Theresia Baringbing, S.H., M.Kn di Jakarta Selatan, tentang perubahan peningkatan modal ditempatkan/ disetor sebesar Rp9.000.000.000 (Nilai penuh).

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Jakarta Konsultindo dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan tanggal 12 Agustus 2022 Nomor AHU-AH.01.03-0278592 tahun 2022.

Susunan pemegang saham pada 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

2) PT Jakarta Konsultindo "JAKKON" (continued)

JAKKON's Articles of Association have been adjusted based on the Deed of Shareholders Decision Statement outside of JAKKON's Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 4 dated January 28, 2021 from Notary Satriawansyah, SH, MKn in East Jakarta regarding the adjustment of the Articles of Association in accordance with the provisions of Article 6 of the Government of the Republic of Indonesia Number 15 of 1999 concerning certain forms of claims that can be compensated as share payment and has received approval from the Minister Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with the Decree dated February 4, 2021 Number AHU-AH.01.03-0074526 year 2021.

Based on Notarial Deed Number 998 dated 15 July 2022 of Notary Theresia Baringbing, S.H., M.Kn in South Jakarta, concerning changes to the increase in issued/paid up capital of Rp9,000,000,000 (full amount).

Acceptance of the Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Jakarta Konsultindo and has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with the Decision Letter dated August 12, 2022 Number AHU-AH.01.03-0278592 year 2022.

The composition of shareholders as of December 31, 2025 is as follows:

Perusahaan/ *Company*	Jumlah lembar saham/ *Total share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Nilai penuh/ *Full amount*
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	35.965	98.22%	35.965.000.000
PT Pulo Mas Jaya	653	1,78%	653.000.000
Jumlah/*Total*	**36.618**	**100,00%**	**36.618.000.000**

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

3) PT Jakarta Utilitas Propertindo "JUP"

PT Jakarta Utilitas Propertindo (selanjutnya disebut "JUP") didirikan dengan nama PT Jakarta Estatindo berdasarkan Akta Notaris Rini Yulianti S.H., No. 54 tanggal 27 Juli 2001 yang dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. C-08075 HT.01.01.TH.2001 tanggal 12 September 2001.

PT Jakarta Manajemen Estatindo berganti nama menjadi JUP berdasarkan Akta Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., No. 77 tanggal 19 Juni 2014 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-04481.40.20.2014 tanggal 24 Juni 2014 yang penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-15598.40.22.2014 tanggal 24 Juni 2014.

Berdasarkan Akta Notaris Nomor 998 Tanggal 15 Juli 2022 dari Notaris Theresia Baringbing, S.H., M.Kn di Jakarta Selatan, tentang perubahan peningkatan modal ditempatkan/ disetor sebesar Rp9.000.000.000 (Nilai penuh).

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Jakarta Konsultindo dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan tanggal 12 Agustus 2022 Nomor AHU-AH.01.03-0278592 tahun 2022.

Perihal pernyataan keputusan rapat dan pemegang saham mengenai Perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha. Perubahan ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0390682 tertanggal 24 September 2020.

JUP berdomisili di Gedung Thamrin City lantai 2 Jl. Thamrin Boulevard, Jakarta Pusat dan memulai operasi komersialnya pada tanggal 27 Juli 2001.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

3) PT Jakarta Utilitas Propertindo "JUP"

PT Jakarta Utilitas Propertindo (hereinafter referred to as "JUP") was established under the name PT Jakarta Estatindo based on the Notarial Deed of Rini Yulianti S.H., No. 54 dated July 27, 2001, which has been approved by the Minister of Justice and Human Rights through Decree No. C-08075 HT.01.01.TH.2001 dated September 12, 2001.

PT Jakarta Manajemen Estatindo changed its name to JUP based on the Notarial Deed of Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., No. 77 dated June 19, 2014, and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-04481.40.20.2014 dated June 24, 2014, with receipt of the company data change notification No. AHU-15598.40.22.2014 dated June 24, 2014.

Based on Notarial Deed Number 998 dated 15 July 2022 of Notary Theresia Baringbing, S.H., M.Kn in South Jakarta, concerning changes to the increase in issued/paid up capital of Rp9,000,000,000 (full amount).

Acceptance of the Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Jakarta Konsultindo and has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with the Decision Letter dated August 12, 2022 Number AHU-AH.01.03-0278592 year 2022.

Regarding statement of meeting decisions and shareholders his regarding changes in the purpose and objectives as well as business activities. This amendment has been approved by the Minister of Law and Human Rights Human Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-0390682 dated September 24, 2020.

JUP is domiciled in Thamrin City Building 1st Floor, Jl. Thamrin Boulevard, Central Jakarta and started its commercial operation on July 27, 2001.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

Sesuai anggaran dasarnya, JUP didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menjalankan usaha dalam bidang perdagangan, pembangunan dan jasa. Untuk mencapai tujuan tersebut, JUP melaksanakan kegiatan usaha dengan lingkup sebagai berikut:

a) Bidang Usaha Perdagangan

(1) Perdagangan besar atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
(2) Perdagangan besar peralatan telekomunikasi;
(3) Perdagangan eceran bahan bakar kendaraan di SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum);
(4) Perdagangan besar mesin, peralatan dan perlengkapan lainnya;
(5) Perdagangan besar bahan bakar padat, cair dan gas dan produk yang berhubungan dengan itu;

b) Bidang Usaha Jasa

(1) Pengelolaan dan pembuangan air limbah tidak berbahaya;
(2) Aktivitas penunjang kelistrikan;
(3) Pembangkitan tenaga listrik;
(4) Daur ulang barang bukan logam;
(5) Aktivitas remediasi dan pengelolaan sampah lainnya;
(6) Penampungan penjernihan dan penyaluran air minum;
(7) Aktivitas penunjang pengelolaan air;
(8) Aktivitas perparkiran di badan jalan;
(9) Aktivitas perparkiran di luar badan jalan;
(10) Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
(11) Penampungan dan penyaluran air baku;
(12) Konstruksi jaringan irigasi dan drainase;
(13) Konstruksi bangunan sipil pengolahan air bersih;
(14) Konstruksi bangunan sipil prasarana dan sarana sistem pengolahan limbah padat, cair dan gas;
(15) Konstruksi bangunan sipil elektrikal;
(16) Pembuatan/pengeboran sumur air tanah;

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

In accordance with the articles of association, JUP's was established with the intent and purpose to conduct business in the field of trade, development and services. To achieve these objectives, JUP's conducting business with the following scope of activities:

a) Trade Business

(1) Wholesaler on a fee or contract basis;
(2) Wholesaler telecommunication equipment trade;
(3) Retail trade of vehicle fuels at SPBU (Public Refueling Station);
(4) Wholesaler of machinery, tools and others supplies;
(5) Wholesaler of solid, liquid and gaseous fuels and products related to it;

b) Field of Service Business

(1) Management and disposal of non-hazardous wastewater;
(2) Electrical support activities;
(3) Electric power generation;
(4) Non-metal goods recycling;
(5) Remediation and other waste management activities;
(6) Storage, purification and distribution of drinking water;
(7) Water management support activities;
(8) Parking activities on the road (on street parking);
(9) Off street parking activities;
(10) Owned or leased real estate;
(11) Reservoir and distribution of raw water;
(12) Construction of irrigation and drainage networks;
(13) Construction of civil buildings for clean water treatment;
(14) Construction of civil buildings, infrastructure and facilities for solid, liquid and gas waste treatment systems;
(15) Construction of electrical civil buildings;
(16) Manufacturing/ drilling groundwater wells;.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

3) PT Jakarta Utilitas Propertindo "JUP" (lanjutan)

(17) Jasa pengujian laboratorium;
(18) Analisa dan uji teknis lainnya.

Pada tanggal 29 Januari 2021 berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham JUP no. 168 menyetujui pemindahan hak atas saham milik Koperasi Karyawan PT Jakarta Propertindo (Kopkar PT Jakpro) sebanyak 50 lembar saham atau nilai nominal seluruhnya sebesar Rp50.000.000 (nilai penuh) melalui mekanisme hibah kepada dan untuk dimiliki oleh Perusahaan selaku pemegang saham mayoritas kepada Perusahaan sehingga total kepemilikan saham atas JUP sebanyak 174.870 lembar saham atau sebesar Rp174.870.000.000 (nilai penuh).

Pada tanggal 12 Juli 2021 para pemegang saham JUP menyetujui pemindahan hak atas saham perusahaan selaku satu-satu nya pemegang saham JUP sebanyak 1 lembar saham atau dengan nilai nominal seluruhnya Rp1.000.000 (nilai penuh) melalui mekanisme hibah kepada dan untuk Perusahaan Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Susunan pemegang saham JUP pada 30 September 2025 berdasarkan akta No. 131 oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn. adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

3) PT Jakarta Utilitas Propertindo "JUP" (continued)

*(17) Laboratory testing services;
(18) Analysis and other technical tests.*

On January 29, 2021 based on the Decision of the Shareholders approved the transfer of shares owned by the Employee Cooperative of PT Jakarta Propertindo (Kopkar PT Jakpro) as much as 50 shares or a total par value of Rp50,000,000 (full amount) through a grant mechanism to and to be owned by the Company as the majority shareholder to the Company so that JUP's total shareholding amounted to 174,870 shares or Rp174,870,000,000 (full amount).

On July 12, 2021 the shareholders of JUP approved the transfer of rights to the company's shares as the sole shareholder of JUP as much as 1 share or with a total nominal value of Rp1,000,000 (full amount) through a grant mechanism to and for the Jakarta Capital Special Region Drinking Water Company.

Composition of JUP shareholders on September 30, 2025 based on deed No. 131 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn. is as follows:

Perusahaan/ *Company*	**Jumlah lembar saham/ *Total share***	**Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership***	**Nilai penuh/ *Full amount***
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	174.869	99,99%	174.869.000.000
PD PAM Jaya	1	0,00%	1.000.000
Jumlah/*Total*	**174.869**	**100,00%**	**174.870.000.000**

4) PT Jakarta Infrastruktur Propertindo "JIP"

PT Jakarta Infrastruktur Propertindo (selanjutnya disebut "JIP") didirikan dengan nama PT Jakarta Komunikasi berdasarkan Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 06 tanggal 2 Oktober 2006 yang dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. W7.00066.HT.01.01-TH.2007 tanggal 3 Januari 2007.

4) PT Jakarta Infrastruktur Propertindo "JIP"

PT Jakarta Infrastruktur Propertindo (hereinafter referred as "JIP") was established under the name PT Jakarta Komunikasi based on Notarial Deed No. 06 dated October 2, 2006 of Sutjipto, S.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. W7.00066.HT.01.01-TH.2007 dated January 3, 2007.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

4) PT Jakarta Infrastruktur Propertindo "JIP" (lanjutan)

PT Jakarta Komunikasi berganti nama menjadi JIP berdasarkan Akta Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., No. 11 tanggal 4 Juni 2014 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-05177.40.2014 tanggal 3 Juli 2014 yang penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-18384.40222014 tanggal 3 Juli 2014.

Anggaran Dasar JIP telah disesuaikan berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 131 tanggal 13 Agustus 2008.

Telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Keputusan No. AHU-87605.AH.01.02. tanggal 19 November 2008.

Anggaran Dasar JIP telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dimuat dalam Akta No. 71 tanggal 14 Juni 2023 yang diterbitkan Notaris Pratiwi Handayani,SH, mengenai Perubahan Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha. Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0077530. tertanggal 15 Juni 2023.

JIP berdomisili di Gedung Thamrin City Lt. 1, Jl. Thamrin Boulevard, Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat dan memulai operasi komersialnya tahun 2007.

Sesuai anggaran dasarnya, JIP didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, jasa dan perdagangan. Untuk mencapai tujuan tersebut, JIP melaksanakan kegiatan usaha dengan lingkup sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

4) PT Jakarta Infrastruktur Propertindo "JIP" (continued)

PT Jakarta Komunikasi has been renamed to JIP based on Notarial Deed No. 11 dated June 04, 2014, by Aryanti Artisari,S.H., M.Kn., and has been approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-05177.40.2014. dated July 03, 2014 which receipt of notification of changes in company data No. AHU-18384.40222014 dated July 3, 2014.

Company article of association has been adjusted based on Law of Republic of Indonesia number 40 of 2007 on Limited Liabilities Companies as stated on Notarial Deed No. 131 dated August 13, 2008 of Sutjipto S.H

Has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-87605.AH.01.02. dated November 19, 2008.

JIP's Articles of Association have been amended several times, most recently in Deed No. 71 dated June 14, 2023 issued by Notary Pratiwi Handayani, SH, regarding appointment of the Board of Directors. This change has been approved by the Ministry of Law and Human Rights No. AHU-AH.01.03-0077530. dated June 15, 2023.

JIP is domiciled at Thamrin City Building, Fl. 1, Jl. Thamrin Boulevard, Kebon Melati, Tanah Abang, Central Jakarta and started its commercial operations in 2007.

In accordance with its articles of association, JIP was established with the intent and purpose of running a business in the fields of development, services and trade. To achieve these objectives, JIP carries out business activities with the following scope:

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

4) PT Jakarta Infrastruktur Propertindo "JIP" (lanjutan)

a) Bidang Usaha Pembangunan
(1) Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga;
(2) Pembongkaran;
(3) Konstruksi Gedung Lainnya;
(4) Konstruksi Jalan Raya;
(5) Konstruksi Jembatan dan Jalan Layang;
(6) Konstruksi Terowongan;
(7) Konstruksi Sentral Telekomunikasi;
(8) Konstruksi Jaringan Elektrikal dan Telekomunikasi lainnya;
(9) Pembangkit Tenaga Listrik;
(10) Pengerukan;

b) Bidang Usaha Jasa
(1) Penerbitan Piranti Lunak (software);
(2) Aktivitas Telekomunikasi dengan Kabel;
(3) Aktivitas Telekomunikasi Tanpa Kabel;
(4) Aktivitas Telekomunikasi Satelit;
(5) Jasa Multimedia;
(6) Internet Service Provider;
(7) Jasa Sistem Komunikasi;
(8) Jasa Jual Kembali Akses Internet;
(9) Jasa Interkoneksi Internet;
(10) Aktivitas Hosting dan YBDI;
(11) Aktivitas Pengembangan Aplikasi Perdagangan Melalui Internet;
(12) Aktivitas Pengelolaan Data;
(13) Instalasi Listrik;
(14) Periklanan;
(15) Event Organizer;
(16) Aktivitas Seni Pertunjukan;
(17) Instalasi Telekomunikasi;
(18) Instalasi Navigasi Laut, Sungai dan Udara;
(19) Industri Kabel Serat Optik;
(20) Restoran;
(21) Kedai Makanan;
(22) Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan;
(23) Industri Semkonduktor dan Komponen Elektronik Lainnya.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

4) PT Jakarta Infrastruktur Propertindo "JIP" (continued)

a) Development Business Sector
(1) Entertainment and Sports Building Construction;
(2) Demolition;
(3) Other Building Construction;
(4) Highway Construction;
(5) Bridge and Flyway Construction;
(6) Tunnel Construction;
(7) Telecommunication Central Construction;
(8) Other Electrical and Telecommunication Network Construction;
(9) Power Plant;
(10) Dredging;

b) Service Business Sector
(1) Publishing Software (software);
(2) Telecommunication Activities by Cable;
(3) Wireless Telecommunication Activities;
(4) Satellite Telecommunication Activities;
(5) Multimedia Services;
(6) Internet Service Provider;
(7) Communication System Services;
(8) Internet Access Resale Services;
(9) Internet Interconnection Services;
(10) Hosting and YBDI Activities;
(11) Trade Application Development Activities Through Internet;
(12) Data Management Activities;
(13) Electrical Installation;
(14) Advertising;
(15) Event Organizer;
(16) Performing Arts Activities;
(17) Telecommunication Installations;
(18) Marine, River and Air Navigation Installations;
(19) Fiber Optic Cable Industry;
(20) Restaurant;
(21) Food Stalls;
(22) Off Street Parking Activities;
(23) Semi Conductor and Other Electronic Components Industry.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

4) PT Jakarta Infrastruktur Propertindo "JIP" (lanjutan)

c) Bidang Usaha Perdagangan
(1) Perdagangan Besar Peralatan Telekomunikasi;
(2) Perdagangan Eceran Alat Telekomunikasi;
(3) Perdagangan Besar Piranti Lunak;

Saat ini kegiatan usaha JIP adalah di bidang pembangunan menara telekomunikasi, penyewaan menara telekomunikasi, penyediaan perangkat multimedia dan telekomunikasi, infrastruktur jalan tol dan pembangunan jalan tol.

Susunan pemegang saham JIP pada 31 Desember 2025 berdasarkan Akta Notaris Pratiwi Handayani, S.H., No. 15 tanggal 28 Juli 2020 adalah sebagai berikut:

Perusahaan/ *Company*	Jumlah Lembar Saham/ *Total Share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Nilai Penuh/ *Full Amount*
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	374.136.844	99,99%	374.136.844.000
PT Jakarta Utilitas Propertindo	50.000	0,01%	50.000.000
Jumlah/*Total*	**374.186.844**	**100,00%**	**374.186.844.000**

5) PT Jakarta Akses Tol Priok "JATP"

PT Jakarta Akses Tol Priok (selanjutnya disebut "JATP") didirikan berdasarkan Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 92 tanggal 13 Januari 2011 dan telah disahkan dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-18575.AH.01.01. tahun 2011 pada tanggal 13 April 2011.

Berdasarkan Perpres 81 tahun 2017 tentang penugasan PT Hutama Karya (Persero) untuk mengusahakan Jalan Tol Ruas Akses Tanjung Priok dan telah ditandatanganinya Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) antara Badan Pengatur Jalan Tol dengan PT Hutama Karya (Persero) pada tanggal 29 November 2017.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

4) PT Jakarta Infrastruktur Propertindo "JIP" (continued)

c) Trade Business
(1) Telecommunication Equipment Wholesaler;
(2) Telecommunication Equipment Retail Trade;
(3) Wholesaler Software Trading;

Currently the JIP's business activities are in the field of telecommunication tower construction, telecommunication tower leasing, provision of multimedia and telecommunications equipment, toll road infrastructure and toll road construction.

As of December 31, 2025 the composition of JIP's shareholders based on the Notarial Deed No. 15 dated July 28, 2020 of Pratiwi Handayani, S.H., is as follows:

5) PT Jakarta Akses Tol Priok "JATP"

PT Jakarta Akses Tol Priok (hereinafter referred as "JATP") was established based on Notarial Deed No. 92 dated January 13, 2011 of Sutjipto, S.H., and has been approve by the decision of the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU 18575.AH.01.01 year 2011 on April 13, 2011.

Regarding Perpres 81 of 2017 concerning the assignment of PT Hutama Karya (Persero) to commence the Tanjung Priok Access Toll Road and the signing of the Toll Road Concession Agreement (PPJT) between the Toll Road Regulatory Agency and PT Hutama Karya (Persero) on November 29, 2017.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

5) PT Jakarta Akses Tol Priok "JATP" (lanjutan)

Berdasarkan pernyataan keputusan rapat JATP yang dituangkan dalam akta nomor 31 tanggal 15 Januari 2019, Perseroan telah melakukan penurunan modal atas pengembalian sebagian saham kepada Pemegang saham JATP, sehingga saham yang dimiliki masing-masing pemegang saham menjadi Rp25.000.000 (nilai penuh), JIP yang terbagi atas 25 (dua puluh lima) saham, dan PT Jaya Ancol Pratama Tol dengan kepemilikan saham Rp25.000.000 (nilai penuh) yang terbagi atas 25 (dua puluh lima) saham.

Berdasarkan pernyataan keputusan rapat secara musyawarah dan mufakat yang telah diaktakan dengan akta No. 12 tanggal 23 September 2024 di hadapan Pratiwi Handayani, SH. Notaris di Jakarta, memutuskan untuk menonaktifkan perusahaan sementara (Dormant) dimulai pada bulan Oktober 2024. Manajemen serta Pemegang Saham juga tidak memiliki rencana untuk melakukan likuidasi perusahaan dalam waktu dekat.

Susunan pemegang saham JATP pada 31 Desember 2025 berdasarkan Akta Notaris Pratiwi Handayani, S.H., No. 31 tanggal 15 Januari 2019 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

5) PT Jakarta Akses Tol Priok "JATP" (continued)

Based on the statement of the JATP meeting decision as outlined in deed number 31 dated January 15, 2019, the Company has made a reduction in capital for the return of a portion of its shares to JATP shareholders, so that the shares owned by each shareholder become Rp25,000,000 (full amount), JIP which divided into 25 (twenty five) shares, and PT Jaya Ancol Pratama Tol with share ownership of Rp25,000,000 (full amount) which is divided into 25 (twenty five) shares.

Based on the statement of decision of the meeting by deliberation and consensus which has been notarized with deed No. 12 dated September 23, 2024 in the presence of Pratiwi Handayani, SH.Notary in Jakarta, decided to deactivate the company temporarily (Dormant) starting in October 2024. Management and Shareholders also have no plans to liquidate the company in the near future.

As of December 31, 2025, the composition of JATP's shareholders based on Notarial Deed No. 31 dated January 15, 2019 of Pratiwi Handayani, S.H., are as follows:

Perusahaan/ *Company*	Jumlah lembar saham/ *Total share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Nilai penuh/ *Full amount*
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	25	50,00%	25.000.000
PT Jaya Ancol Pratama Tol	25	50,00%	25.000.000
Jumlah/*Total*	**50**	**100,00%**	**50.000.000**

6) PT Aksara Andalan Prima "AAP"

PT Aksara Andalan Prima (selanjutnya disebut "AAP") didirikan berdasarkan Akta Notaris Risbert, S.H., M.H., No. 4 tanggal 6 November 2002 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. C06463.HT.01. 01.TH2003 tanggal 26 Maret 2003.

6) PT Aksara Andalan Prima "AAP"

PT Aksara Andalan Prima (hereinafter referred as "AAP") was established based on Deed No. 04 dated November 06, 2002, of Risbert, S.H., M.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No.C-06463.HT.01.01.TH 2003 dated March 26, 2003.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

6) PT Aksara Andalan Prima "AAP" (lanjutan)

Susunan pemegang saham AAP pada 31 Desember 2025 berdasarkan Akta Notaris Desman, S.H., M. Hum., M.M., No. 49 tanggal 17 Mei 2017 adalah sebagai berikut:

Perusahaan/ *Company*	Jumlah Lembar Saham/ *Total Share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Nilai Penuh/ *Full Amount*
PT Jakarta Utilitas Propertindo	4.995	99,90%	2.497.500.000
PT Jakarta Konsultindo	5	0,10%	2.500.000
Jumlah/*Total*	**5.000**	**100,00%**	**5.000.000.000**

7) PT Petros Gas "PG"

PT Petros Gas (selanjutnya disebut "PG") didirikan berdasarkan Akta Notaris Yurisa Martanti, S.H., No. 14 tanggal 23 September 2005 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No C-27760.HT.01.01.TH.2005 tanggal 7 Oktober 2005.

Susunan pemegang saham PG pada 31 Desember 2025 berdasarkan Akta Notaris Desman, S.H., No. 68 tanggal 22 Mei 2018 adalah sebagai berikut:

Perusahaan/ *Company*	Jumlah lembar saham/ *Total share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Nilai penuh/ *Full amount*
PT Jakarta Utilitas Propertindo	127.452	99,90%	63.726.200.000
PT Jakarta Konsultindo	128	0,10%	63.800.000
Jumlah/*Total*	**127.580**	**100,00%**	**63.790.000.000**

8) PT LRT Jakarta "LRTJ"

PT Light Rail Transit Jakarta (selanjutnya disebut "LRTJ") didirikan berdasarkan Akta Notaris Nanda Fauz Iwan, SH, M.Kn., No. 10 tanggal 16 April 2018 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-0020380.AH.01.01 tanggal 17 April 2018.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

6) PT Aksara Andalan Prima "AAP" (continued)

As of December 31, 2025, the composition of AAP's shareholders based on the Deed of Statement of shareholders Meeting No. 49 dated May 17, 2017 of Desman, S.H., M. Hum., M.M., is as follows:

7) PT Petros Gas "PG"

PT Petros Gas (subsequently be referred as "PG") was established based on Deed No. 14 dated September 23, 2005, of Yurisa Martanti, S.H., and has been approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C-27760.HT.01.01.TH.2005 dated October 7, 2005.

As of December 31, 2025 the composition of PG's shareholders based on the Notarial Deed No. 68 dated May 22, 2018 of Desman, S.H., is as follows:

8) PT LRT Jakarta "LRTJ"

PT Light Rail Transit Jakarta (subsequently be referred as "LRTJ") was established based on Deed No. 10 dated April 16, 2018, of Nanda Fauz Iwan, SH, M.Kn., and has been approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0020380.AH.01.01 dated April 17, 2018.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

8) PT LRT Jakarta "LRTJ" (lanjutan)

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta notaris Pratiwi Handayani S.H., No.58 tanggal 17 Mei 2023 tentang perubahan anggaran dasar LRTJ.

Perubahan tersebut telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0073663 tanggal 09 Juni 2023. LRTJ berdomisili di Jakarta Utara.

Anggaran Dasar LRTJ, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam bidang konstruksi bangunan sipil, konstruksi khusus, angkutan darat dan angkutan melalui saluran pipa, aktivitas arsitektur dan keinsinyuran, analisis dan uji teknis, pergudangan dan aktivitas penunjang angkutan, telekomunikasi, real estat, aktivitas kantor pusat dan konsultasi manajemen, periklanan dan penelitian pasar, aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, dan pendidikan

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 2019.

Berdasarkan Akta Pernyataan KPPS no. 75 dengan Notaris Wiwik Condro, S.H. pada tanggal 26 Oktober 2020, bahwa Perusahaan menyetujui adanya perubahan pada nilai saham yang sebelumnya Rp1.000.000 (nilai penuh) per lembar saham menjadi Rp100.000 (nilai penuh) per lembar saham dan menyetujui peningkatan modal disetor Perusahaan sebesar 1.838.934 lembar saham atau sebesar Rp183.893.400.000 (nilai penuh) sebagai uang muka modal atas inbreng aset LRV sebagaimana pula dijelaskan pada Akta Inbreng No.19 tanggal 9 November 2020 Notaris Wiwik Condro S.H. Sehingga total modal ditempatkan pada LRTJ yaitu menjadi Rp332.393.400.000 (nilai penuh).

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

8) PT LRT Jakarta "LRTJ" (continued)

The Articles of Association have been amended several times, most recently by notarial deed of Pratiwi Handayani, S.H., No.58 dated May 17, 2023 concerning amendments to the LRTJ articles of association.

The amendment was approved by the Ministry of Law .and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0072534.AH.01.02 of 2019. LRTJ is domiciled in North Jakarta

The LRTJ Articles of Association, the aims and objectives and business activities of the Company are to engage in the field of civil building construction, special construction, land transportation and transportation through pipelines, architectural and engineering activities, technical analysis and testing, warehousing and supporting activities for transportation, telecommunications, real estate, head office activities and management consultancy, advertising and market research, rental and leasing activities without option rights, and education.

The company commenced its commercial business activities in 2019.

Based on the KPPS Statement Deed no. 75 with Notary Wiwik Condro, S.H. on October 26, 2020, that the Company approved a change in the value of shares from Rp1,000,000 (full amount) per share to Rp100,000 (full amount) per share and approved the increase in the Company's paid-in capital by 1,838,934 shares or amounting to Rp183,893,400,000 (full amount) as advances capital for inbreng LRV assets as also described in Inbreng Deed No. 19 dated 9 November 2020 Notary Wiwik Condro SH So that the total issued capital at the LRTJ is Rp332,393,400,000 (full amount).

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

8) PT LRT Jakarta "LRTJ" (lanjutan)

Susunan pemegang saham LRTJ pada 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Perusahaan/ *Company*	Jumlah Lembar Saham/ *Total Share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Nilai Penuh/ *Full Amount*
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	3.323.934	99,55%	332.393.400.000
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	15.000	0,45%	1.500.000.000
Jumlah/*Total*	**3.338.934**	**100,00%**	**333.893.400.000**

9) PT Jakarta OSES Energi "JOE"

PT Jakarta Oses Energi (selanjutnya disebut "JOE") didirikan berdasarkan Akta Nomor 1 Tanggal 1 Juli 2020 Notaris Erni Rohaini, S.H., MBA. Berdasarkan Akta Notaris Wikan Priharani, SH. dengan nomor 8 tanggal 8 Februari 2021 perihal Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, tertuang pada nomor 8 pasal 4 dimana adanya Persetujuan Penambahan Penyertaan Modal oleh Perusahaan, JOE menerima tambahan setoran modal dari Perusahaan sebesar Rp1.485.000.000 (nilai penuh) dan menerima tambahan setoran modal dari JUP sebesar Rp15.000.000 (nilai penuh).

Telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan tanggal 15 Februari 2021 Nomor AHU-0009406.AH.01.02 Tahun 2021.

Susunan pemegang saham JOE pada 31 Desember 2025 berdasarkan Akta Notaris Wikan Priharani, S.H., No. 8 tanggal 8 Februari 2021, adalah sebagai berikut:

Perusahaan/ *Company*	Jumlah lembar saham/ *Total share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Nilai penuh/ *Full amount*
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	1.735.000	99,00%	1.735.000.000
PT Jakarta Utilitas Propertindo	17.500	1,00%	17.500.000
Jumlah/*Total*	**1.752.500**	**100,00%**	**1.752.500.000**

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

8) PT LRT Jakarta "LRTJ" (continued)

As of December 31, 2025, the composition of LRTJ's shareholders is as follows:

9) PT Jakarta OSES Energi "JOE"

PT Jakarta Oses Energi (hereinafter referred to as "JOE") was established based on Deed Number 1 dated July 1, 2020 Notary Erni Rohaini, S.H., MBA. Based on the Notary Deed of Wikan Priharani, SH. number 8 dated February 8, 2021 regarding the Deed of Circular Decision Declaration as a Substitute for the Extraordinary General Meeting of Shareholders, contained in number 8 article 4 where there is an Approval for Additional Equity Participation by the Company, JOE receives an additional capital injection from the Company amounting to Rp1,485,000,000 (full amount) and received additional paid-in capital from JUP amounting to Rp15,000,000 (full amount)

Has received approval from theMinister Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with the Decree dated February 15, 2021 Number AHU-0009406.AH.01.02 year 2021.

The composition of the shareholders of JOE as of December 31, 2025 based on the Notary Deed of Wikan Priharani, S.H., No. 8 dated February 8, 2021, are as follows:

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

10) PT Jakarta Solusi Lestari "JSL"

PT Jakarta Solusi Lestari (selanjutnya disebut "JSL") didirikan pada tanggal 29 Maret 2019. Pendirian JSL telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU 001727.AH.01.01. Tahun 2019 tanggal 3 April 2019. Surat Keputusan ini diterbitkan atas permintaan Notaris Ashoya Ratam, SH., M.Kn. berdasarkan Akta No. 100 tanggal 29 Maret 2019

Sesuai anggaran dasarnya, Perusahaan didirikan dengan maksud dan tujuan untuk mengembangkan dan menjalankan usaha Pengelolaan dan Pembuangan Sampah tidak berbahaya dan Infrastruktur Ketenagalistrikan/ Pembangkit Tenaga Listrik.

Untuk mencapai maksud dan tujuan di atas, Perusahaan dapat menjalankan usaha, yaitu

a) Pembangunan, pengembangan, dan pengoperasian fasilitas pengolahan sampah di dalam kota - intermediate treatment facility (menggunakan sampah tidak berbahaya).
b) Pembangkit listrik berbasis sampah dengan menggunakan teknologi ramah lingkungan serta seluruh fasilitas pendukung; dan
c) Penjualan Tenaga Listrik

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham, Notaris Mala Mukti, SH.,LL.M. No. 72 tanggal 23 Juni 2021. Modal dasar JSL diambil bagian dan disetor dengan uang tunai sejumlah 8.000.000 lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp10.000 (nilai penuh) sehingga seluruhnya sebesar Rp80.000.000.000 (nilai penuh) yang setara dengan 100% saham oleh Perusahaan.

JSL berdomisili di Gedung Thamrin City Lantai 1, Jl. Thamrin Boulevard Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

10) PT Jakarta Solusi Lestari "JSL"

PT Jakarta Solusi Lestari (hereinafter referred to as "JSL") was established on March 29, 2019. The establishment of JSL has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU 001727.AH.01.01, Year 2019, dated April 3, 2019. This Decree was issued at the request of Notary Ashoya Ratam, SH., M.Kn., based on Deed No. 100 dated March 29, 2019.

In accordance with its articles of association, the Company was established with the intent and purpose to develop and run the business of Management and Disposal of Non-Hazardous Waste and Electricity Infrastructure/Power Generation.

In order to achieve the above purposes and objectives, the Company may conduct business, are as follows:

a) Construction, development, and operation of waste processing facilities within the city - intermediate treatment facilities (using non-hazardous waste).

b) Waste-based power plants using environmentally friendly technology and all supporting facilities; and

c) Electric Power Sales

Based on the Deed of Decision of the Shareholders, Notary Mala Mukti, SH.,LL.M. No. 72 dated June 23, 2021. The authorized capital of JSL was subscribed and paid in cash in the amount of 8,000,000 shares with a nominal value of each share of Rp10,000 (full amount) so that the total amount was Rp80,000,000,000 (full amount) equivalent to 100% shares by the Company.

JSL's registered office is located at Thamrin City Building 1st Floor, Jl. Thamrin Boulevard Kebon Melati, Tanah Abang, Central Jakarta.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas anak (lanjutan)

10) PT Jakarta Solusi Lestari "JSL"

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham, Notaris Janty Lega, S.H.,M.Kn. No. 14 tanggal 8 November 2021. Pemegang saham menyetujui untuk penerbitan saham baru sebanyak 9.063.204 lembar saham dengan nominal sebesar Rp90.632.004.000 (nilai penuh) akan diambil seluruhnya oleh Perusahaan sebanyak 17.063.204 lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp170.632.040.000 (nilai penuh).

Susunan pemegang saham JSL pada 31 Desember 2025 berdasarkan Akta Notaris Janty Lega, S.H.,M.Kn. No. 14 tanggal 8 November 2021, adalah sebagai berikut:

Perusahaan/ *Company*	Jumlah lembar saham/ *Total share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Nilai penuh/ *Full amount*
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	17.063.203	100,00%	170.632.030.000
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	1	0,00%	10.000
Jumlah/*Total*	**17.063.204**	**100,00%**	**170.632.040.000**

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan pada tanggal 16 Maret 2021 Perusahaan menyetujui untuk menambah anggota Direktur Perusahaan untuk jangka waktu 4 tahun.

Berdasarkan Akta Notaris Ashoya Ratam, S.H., M.Kn. Nomor 61 tanggal 28 Agustus 2025 dan Akta Notaris Ashoya Ratam, S.H., M.Kn. Nomor 22 tanggal 23 Oktober 2023, Susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Company's subsidiaries (continued)

10) PT Jakarta Solusi Lestari "JSL"

Based on the Deed of Decision of the Shareholders, Notary Janty Lega, S.H., M.Kn. No. 14 dated November 8, 2021. Shareholders agreed to issue 9,063,204 new shares with a nominal value of Rp90,632,04,000 (full amount) to be fully subscribed by the Company totaling 17,063,240 shares or a total of Rp170,632,040,000 (full amount).

The composition of the shareholders of JSL as of December 31, 2025 based on the Notarial Deed of Janty Lega, S.H., M.Kn. No. 14 dated November 8, 2021, are as follows:

d. The Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and Employees

Decision of the Shareholders at the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the company on March 16, 2021 the Company agreed to add members of the Company's Directors for a period of 4 years.

Based on Notarial Deed No. 61 dated August 28, 2025, and Notarial Deed No. 22 dated October 23, 2023, by Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., the composition of the Board of Commissioners and the Board of Directors as of December 31, 2025, and December 31, 2024, is as follows:

1. UMUM (lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. The Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and Employees (continued)

	2025	2024	
Dewan Komisaris			***Board of Commissioners***
Komisaris Utama	Lusiana Herawati	Hikmahanto Juwana	*President commissioner*
Komisaris	Sahrin Hamid	Lusiana Herawati	*Commissioner*
Komisaris	Kresna Putra	Agus Susanto	*Commissioner*
Komisaris	Syaefuloh Hidayat	Suhajar Diantoro	*Commissioner*
Direksi			***Board of Directors***
Direktur Utama	Iwan Takwin	Iwan Takwin	*President Director*
Direktur	I Gede Adi Adnyana	I Gede Adi Adnyana	*Director*
Direktur	Solihin	Solihin	*Director*
Direktur	Dian Takdir Badrsyah	Dian Takdir Badrsyah	*Director*

Susunan Komite pada 31 Desember 2025 dan 2024

Committee Composition as of December 31, 2025 and 2024

	2025	2024	
Komite Audit			***Audit Committee***
Ketua merangkap anggota	Syaefuloh Hidayat	Lusiana Herawati	*Chairman concurrently Member*
Anggota	Andi Wahyu Wibisana	Andi Wahyu Wibisana	*Member*
Anggota	Guido MS Anwar	Guido MS Anwar	*Member*
Komite Pemantau Risiko			***Risk Management Committee***
Ketua	Sahrin Hamid	Agus Susanto	*Chairman*
Anggota	Wahyu Kuncahyao	Wahyu Kuncahyao	*Member*
Anggota	Nurani Raswindriati	Nurani Raswindriati	*Member*
Komite Human Capital, Nominasi dan Remunerasi			***Human Capital, Nomination and Remuneration Committee***
Ketua	Kresna Putra	Suhajar Diantoro	*Chairman*
Anggota	Nafila Assegaf	Nafila Assegaf	*Member*

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 Jumlah karyawan tetap masing-masing sebanyak 761 orang dan 710 (tidak diaudit)

As of December 31, 2025 and 2024, the number of permanent employees is 761 and 710 respectively (unaudited)

2. Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK")

Penerapan dari standar dan amandemen terhadap standar akuntansi, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2025 berikut tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan konsolidasian interim pada periode berjalan:

- PSAK No. 117 "Kontrak Asuransi"
- Amandemen PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" tentang kekurangan ketertukaran"

Amandemen baru yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2025 adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan
- Amendemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang kontrak yang mengacu pada listrik bergantung alam
- PSAK No. 118 "Penyajian dan Pengungkapan Dalam Laporan Keuangan"

Amandemen baru di atas berlaku efektif mulai 1 Januari 2026, kecuali PSAK No. 118 yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2027, tetapi penerapan dini diperkenankan. Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian interim ini, Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan amandemen pada laporan keuangan konsolidasian interim Grup.

2. Changes to Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretations of Statements of Financial Accounting Standards ("IFAS")

The adoption of the following standard and amendments to accounting standards which are effective from 1 January 2025 did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported in the interim consolidated financial statements for the current period:

- *SFAS No. 117, "Insurance Contracts"*
- *Amendment to SFAS No. 221, "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates" about lack of exchangeability.*

The new amendments issued but not yet effective for the financial year beginning 1 January 2025 are as follows:

- *Amendment to SFAS No. 109, "Financial Instruments" and SFAS No. 107, "Financial Instruments: Disclosure" about classification and measurement of financial instruments*
- *Amendment to SFAS No. 109, "Financial Instruments" and SFAS No. 107, "Financial Instruments: Disclosure" about contracts referencing nature-dependent electricity*
- *SFAS No. 118 "Presentation and Disclosure in Financial Statements"*

The above new amendments are effective beginning 1 January 2026, except for SFAS No. 118 which are effective beginning 1 January 2027, but early adoption is permitted. As at the completion date of these interim consolidated financial statements, the Group is evaluating the potential impact of the new standard and amendments on the Group's interim consolidated financial statements.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan–Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK–IAI).

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

a. Compliance with Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS")

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the ("SFAS") and Interpretations of Statements of Financial Accounting Standards ("IFAS") issued by the Financial Accounting Standard Board–Indonesian Institute of Accountant (DSAK–IAI).

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep *equity method*, kecuali beberapa akun tertentu yang kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Kas dan setara kas terdiri dari kas, giro pada Bank Indonesia dan giro pada bank lain, penempatan pada bank lain dan Sertifikat Bank Indonesia yang jatuh tempo dalam waktu 3 bulan atau kurang sejak tanggal perolehan, sepanjang tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diterima serta tidak dibatasi penggunaannya

Pos-pos dalam penghasilan komprehensif lainnya disajikan terpisah antara akun-akun yang akan direklasifikasikan ke laba rugi dan akun-akun yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

b. The Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows.

Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the equity method concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the conducting in exchange for assets.

The consolidated statements of cash flows are prepared in the direct method with cash flows classified into operating, investing and financing activities. Cash and cash equivalents consist of cash, current accounts with Bank Indonesia and current accounts with other banks, placements with other banks and Certificates of Bank Indonesia maturing within 3 months from the date of acquisition, andwhich are not pledged as collateral for borrowings nor restricted.

Items within other comprehensive income are classified separately, between accounts which will be reclassified to profit or loss and which will not be reclassified to profit or loss

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah which is the functional currency of the Group. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, i.e. the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (i.e. substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

Laporan keuangan Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, pendapatan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam grup dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan non pengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non pengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan non pengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan non pengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan non pengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:
1) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill)* dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
2) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan Non Pengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan Non Pengendali);
3) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

b. The Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements (continued)

The Group's financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

A parent prepares consolidated financial statements using the same accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flow related to transaction between entity of the group are eliminated.

The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this result makes the non-controlling interests have a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e. transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjust the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries.

If the Group loses control, the Group:
1) Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control.
2) Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);

3) Recognizes the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that result in the loss of control;.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:
4) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill)* dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
5) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan Non Pengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan Non Pengendali);
6) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;

c. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

1) Mata uang fungsional dan penyajian

Akun-akun yang disertakan dalam laporan keuangan setiap entitas anggota Grup diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi dimana entitas tersebut beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional dan penyajian Grup.

2) Transaksi dan saldo

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan menjadi mata uang fungsional menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. 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 menggunakan kurs yang berlaku pada akhir tahun diakui dalam laba rugi.

Kurs yang digunakan pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, berdasarkan kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia, adalah sebagai berikut:

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

b. The Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements (continued)

If the Group loses control, the Group:
4) Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control.
5) Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);

6) Recognizes the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that result in the loss of control;

c. Foreign Currency Transactions and Balances

1) Functional and presentation currency

Items included in the financial statements of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the relevant entity operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the functional and presentation currency of the Group's.

2) Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rate prevailing at the date of transaction. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in profit or loss.

As at the consolidated statement of financial position dates, the exchange rates used,based on the middle rates published by Bank Indonesia, were as follows:

	31 Desember/ *December*		
	2025	**2024**	
	Rupiah	**Rupiah**	
1 USD	16.782	16.162	*1 USD*
1 GBP	22.666	20.333	*1 GBP*
1 EUR	19.753	16.851	*1 EUR*

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

d. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

1) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
   a) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas;
   b) Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
   c) Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
   a) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
   b) Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
   c) Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
   d) Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
   e) Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau;
   f) Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
   g) Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
   h) Entitas, atau anggota dari kelompok dimana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

d. Related Parties Transactions and Balances

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

1) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:
   a) Has control or joint control over the reporting entity;
   b) Has significant influence over the reporting entity; or
   c) Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

2) An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
   a) The entity and the reporting entity are members of the same consolidated group (indicating that the parent entity, subsidiaries, and subsequent subsidiaries are related to each other);
   b) One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);
   c) Both entities are joint ventures of the same third party;
   d) One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
   e) The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a); or;
   f) The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
   g) A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).
   h) The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

d. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah adalah entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah mengacu kepada pemerintah, instansi pemerintah dan badan yang serupa baik lokal, nasional maupun internasional.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam catatan yang relevan.

e. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut.

Aset keuangan atau liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui langsung pada laba rugi.

Semua pembelian atau penjualan reguler aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya berdasarkan tanggal perdagangan. Pembelian atau penjualan reguler adalah pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar.

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut.

Klasifikasi Aset Keuangan

Instrumen utang yang memenuhi persyaratan berikut selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

a) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

d. Related Parties Transactions and Balances (continued)

Government related entity can be an entity which is controlled or significantly influenced by the Local Government. The Government refers to government, government agencies and similar bodies whether local, national or international.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant Notes.

e. Financial Instrument

Initial Recognition and Measurement

The Group recognizes a financial asset or a financial liability in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Financial asset or financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities are added to of deducted from the fair value of the financial assets and financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at fair value through proft or loss are recognized immediately in profir or loss

All regular way purchases or sales of financial assets are recognized and derecognized on a trade date basis. Regular way purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time frame established by regulation or convention in the market place.

All recognized financial assets are measured subsequently in their entirety at either amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets.

Classification of Financial Assets

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at amortized cost:

a) The financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi Aset Keuangan (lanjutan)

b) persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Instrumen utang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI"), jika memenuhi kedua kondisi berikut ini:

a) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan tercapai dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
b) persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Seluruh aset keuangan lain selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

Meskipun telah disebutkan sebelumnya, Grup dapat menetapkan pilihan tak terbatalkan pada saat pengakuan awal aset keuangan sebagai berikut:
a) menyajikan perubahan selanjutnya nilai wajar investasi pada instrumen ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain jika kriteria tertentu dipenuhi dan;
b) menetapkan aset keuangan yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada FVTPL, jika penetapan itu mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan *(accounting mismatch)*.

Biaya Perolehan Diamortisasi dan Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Classification of Financial Assets (continued)

b) The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at fair value through other comprehensive income ("FVTOCI"):

a) the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial assets; and
b) the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

By default, all other financial assets are subsequently measured at fair value through profit or loss ("FVTPL").

Despite the foregoing, the Group may make the following irrevocable election/ designation at initial recognition of a financial asset:
a) irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive income if certain criteria are met and;
b) irrevocably designate a debt investment that meets the amortized cost or FVTOCI criteria as measured at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch.

Amortized Cost and Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a debt instrument and of allocating interest income over the relevant period.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi Aset Keuangan (lanjutan)

Biaya Perolehan Diamortisasi dan Metode Suku Bunga Efektif (lanjutan)

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif adalah tingkat suku bunga yang secara tepat mendiskontokan penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit ekspektasian, melalui umur ekspektasian dari instrumen utang, atau, jika tepat, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto instrumen utang pada saat pengakuan awal. Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan, termasuk estimasi kerugian kredit, ke biaya perolehan diamortisasi instrumen utang pada pengakuan awal.

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah nilai aset keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, disesuaikan dengan penyisihan kerugiannya. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVTOCI. Untuk instrumen keuangan lain, kecuali aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan, kecuali aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Classification of Financial Assets (continued)

Amortized Cost and Effective Interest Method (continued)

For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, the effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integralpart of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) excluding expected credit losses, through the expected life of the debt instrument, or, where appropriate, a shorter period, to the gross carrying amount of the debt instrument on initial recognition. For purchased or originated credit-impaired financial assets, a credit adjusted effective interest rate is calculated by discounting the estimated future cash flows, including expected credit losses, to the amortized cost of the debt instrument on initial recognition.

The amortized cost of a financial asset is the amount at which the financial asset is measured at initial recognition minus the principal repayments, plus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for any loss allowance. On the other hand, the gross carrying amount of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting for any loss allowance.

Interest income is recognized using the effective interest method for debt instruments measured subsequently at amortized cost and at FVTOCI. For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of a financial asset, except for financial assets that have subsequently become credit-impaired. For financial assets that have subsequently become credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi Aset Keuangan (lanjutan)

Biaya Perolehan Diamortisasi dan Metode Suku Bunga Efektif (lanjutan)

Jika pada periode pelaporan keuangan selanjutnya, risiko kredit aset keuangan tersebut membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan.

Untuk aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, Grup mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit atas biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sejak pengakuan awal. Perhitungan tidak kembali ke basis bruto bahkan jika risiko kredit dari aset keuangan selanjutnya membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan kredit.

Pendapatan bunga diakui dalam laba rugi dan dimasukkan dalam pos “Penghasilan bunga - neto”.

Instrumen Ekuitas yang Ditetapkan pada FVTOCI

Pada pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak terbatalkan (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas pada FVTOCI. Penetapan pada FVTOCI tidak diizinkan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika merupakan imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam suatu kombinasi bisnis.

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

1) Diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
2) Pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Grup dan memiliki bukti pola pengambilan aktual laba jangka pendek; atau
3) Merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditunjuk dan efektif).

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Classification of Financial Assets (continued)

Amortized Cost and Effective Interest Method (continued)

If, in subsequent reporting periods, the credit risk on the credit-impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of the financial asset.

For purchased or originated credit-impaired financial assets, the Group recognizes interest income by applying the creditadjusted effective interest rate to the amortized cost of the financial asset from initial recognition. The calculation does not revert to the gross basis even if the credit risk of the financial asset subsequently improves so that the financial asset is no longer credit-impaired.

Interest income is recognized in profit or loss and is included in the "Finance income - net" line item.

Equity instruments Designated as of FVTOCI

On initial recognition, the Group may make an irrevocable election (on an instrument-by-instrument basis) to designate investments in equity instruments as of FVTOCI. Designation at FVTOCI is not permitted if the equity investment is held for trading or if it is a contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination.

A financial asset is held for trading if:

1) It has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or
2) On initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
3) It is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi Aset Keuangan (lanjutan)

Instrumen Ekuitas yang Ditetapkan Pada FVTOCI (lanjutan)

Investasi dalam instrumen ekuitas di FVTOCI pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, nilai wajar tersebut diukur pada nilai wajar dengan mengakui keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi. Keuntungan atau kerugian kumulatif tidak direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan investasi ekuitas, melainkan dialihkan ke saldo laba.

Dividen atas investasi pada instrumen ekuitas tersebut diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 109, kecuali jika dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan dari sebagian biaya investasi. Dividen disertakan dalam pos "Penghasilan dan beban keuangan" dalam laba rugi.

Grup menetapkan semua investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan pada FVTOCI Ketika pengakuan awal.

Keuntungan dan Kerugian Kurs Mata Uang Asing

Jumlah tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang tersebut dan dijabarkan dengan menggunakan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan. Secara spesifik:

1) Untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Penghasilan dan beban lain-lain";
2) Untuk aset keuangan diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Penghasilan dan beban lain-lain"; dan
3) Untuk instrument ekuitas diukur pada FVTOCI, selisih kurs diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Classification of Financial Assets (continued)

Equity instruments Designated as of FVTOCI (continued)

Investments in equity instruments at FVTOCI are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the investments revaluation reserve. The cumulative gain or loss is not reclassified to profit or loss on disposal of the equity investments, instead, it is transferred to retained earnings.

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss in accordance with SFAS 109, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment. Dividends are included in the "Finance income and costs" line item in profit or loss.

The Group designated all investments in equity instruments that are not held for trading as of FVTOCI on initial recognition.

Foreign Exchange Gains and Losses

The carrying amount of financial assets that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period. Specifically:

1) For financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other income and expenses";

2) For financial assets measured at FVTPL that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other income and expenses" line item; and
3) For equity instruments measured at FVTOCI, exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investment revaluation reserve.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas instrumen utang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak maupun kontrak jaminan keuangan. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

Grup selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha, aset kontrak dan piutang sewa pembiayaan. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan, disesuaikan untuk faktor spesifik debitur, kondisi ekonomi umum serta penilaian atas arah kondisi kini dan perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika, sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan pada bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya.

Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Peningkatan Risiko Kredit Secara Signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Impairment of Financial Assets

The Group recognizes a loss allowance for expected credit losses ("ECL") on investments in debt instruments that are measured at amortized cost or at FVTOCI, lease receivables, contract assets as well as on financial guarantee contracts. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition of the respective financial instrument

The Group always recognizes lifetime ECL for trade accounts receivable, contract assets and lease receivables. The expected credit losses on these financial assets are estimated using a provision matrix based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the debtors, general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring.

Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date

Significant Increase in Credit Risk

In assessing whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Peningkatan Risiko Kredit Secara Signifikan (lanjutan)

Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Grup mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Grup beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Grup.

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal.

Terlepas dari hasil penilaian di atas, Grup membuat praduga risiko kredit aset keuangan telah meningkat signifikan sejak pengakuan awal ketika pembayaran kontraktual tertunggak lebih dari 30 hari, kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

Meskipun demikian, Grup mengasumsikan bahwa risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal jika instrumen keuangan tersebut ditetapkan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Instrumen keuangan bertekad memiliki risiko kredit rendah jika:

a) Instrumen keuangan memiliki risiko gagal bayar yang rendah;
b) Debitur memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam waktu dekat; dan
c) Memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka panjang dapat, tetapi tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Significant Increase in Credit Risk (continued)

The Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as of the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as of the date of initial recognition. In making this assessment, the Group considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort. Forward-looking information considered includes the future prospects of the industries in which the Group's debtors operate, obtained from economic expert reports, financial analysts, governmental bodies, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Group's core operations.

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition.

Irrespective of the outcome of the above assessment, the Group presumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 30 days past due, unless the Group has reasonable and supportable information that demonstrates otherwise.

Despite the foregoing, the Group assumes that the credit risk on a financial instrument has not increased significantly since initial recognition if the financial instrument is determined to have low credit risk at the reporting date. A financial instrument is determined to have low credit risk if:

a) The financial instrument has a low risk of default;
b) The debtor has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term; and
c) Adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Peningkatan Risiko Kredit Secara Signifikan (lanjutan)

Grup menganggap aset keuangan memiliki risiko kredit rendah ketika aset memiliki peringkat kredit eksternal *'investment grade'* sesuai dengan definisi yang dipahami secara global atau jika peringkat eksternal tidak tersedia, aset tersebut memiliki peringkat internal *'performing'*. *Performing* berarti bahwa rekanan memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

Untuk kontrak jaminan keuangan, tanggal pada saat Grup menjadi salah satu pihak dari komitmen yang tidak dapat dibatalkan dianggap sebagai tanggal pengakuan awal untuk tujuan penilaian penurunan nilai instrumen keuangan. Dalam menilai apakah terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal kontrak jaminan keuangan, Grup mempertimbangkan perubahan risiko bahwa debitur tertentu akan gagal bayar dalam kontrak tersebut.

Grup secara teratur memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya jika perlu untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlahnya jatuh tempo.

Definisi Gagal Bayar

Grup menganggap hal-hal berikut ini merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang memenuhi salah satu kriteria berikut umumnya tidak dapat dipulihkan:

a) Ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau
b) Informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup).

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Significant Increase in Credit Risk (continued)

The Group considers a financial asset to have low credit risk when the asset has external credit rating of 'investment grade' in accordance with the globally understood definition or if an external rating is not available, the asset has an internal rating of 'performing'. Performing means that the counterparty has a strong financial position and there is no past due amounts.

For financial guarantee contracts, the date that the Group becomes a party to the irrevocable commitment is considered to be the date of initial recognition for the purposes of assessing the financial instrument for impairment. In assessing whether there has been a significant increase in the credit risk since initial recognition of a financial guarantee contract, the Group considers the changes in the risk that the specified debtor will default on the contract.

The Group regularly monitors the effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk and revises them as appropriate to ensure that the criteria are capable of identifying significant increase in credit risk before the amount becomes past due.

Definition of Default

The Group considers the following as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that financial assets that meet either of the following criteria are generally not recoverable:

a) When there is a breach of financial covenants by the debtor; or
b) Information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group).

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Definisi Gagal Bayar (lanjutan)

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Aset Keuangan Memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

a) Kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
b) Pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
c) Pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;
d) Terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
e) Hilangnya pasar aktif untuk aset keuangan itu akibat kesulitan keuangan;
f) Pembelian atau penerbitan aset keuangan dengan diskon sangat besar yang mencerminkan kerugian kredit yang terjadi.

Kebijakan Penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak lawan berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak lawan dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih dari 120 hari tertunggak, mana yang terjadi lebih dulu.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Definition of Default (continued)

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

Credit-Impaired Financial Assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

a) Significant financial difficulty of the issuer or the borrower;
b) A breach of contract, such as a default or past due event;
c) The lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;
d) It is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization;
e) The disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties; or
f) The purchase or origination of a financial asset at a deep discount that reflects the incurred credit losses.

Write-Off Policy

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counterparty is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the counterparty has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade accounts receivable, when the amounts are over 120 days past due, whichever occurs sooner.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Kebijakan Penghapusan (lanjutan)

Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas penagihan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Pengukuran dan Pengakuan atas Kerugian Kredit Ekspektasian

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari probability of default, loss given default (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian probability of default dan loss given default berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan seperti dijelaskan di atas. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan; untuk kontrak jaminan keuangan, eksposur mencakup jumlah yang ditarik pada tanggal pelaporan, ditambah dengan jumlah yang diperkirakan akan ditarik di masa depan sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Grup mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan

Untuk aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian diestimasi sebagai selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diekspektasi akan diterima oleh Grup, didiskontokan pada sukubunga efektif awal. Untuk piutang sewa, arus kas yang digunakan untuk menentukan kerugian kredit ekspektasian konsisten dengan arus kas yang digunakan dalam mengukur piutang sewa berdasarkan PSAK 116.

Untuk kontrak jaminan keuangan, karena Grup diharuskan untuk melakukan pembayaran hanya jika debitur gagal bayar sesuai dengan ketentuan instrumen yang dijamin, penyisihan kerugian yang diharapkan adalah pembayaran yang diharapkan untuk mengganti pemegang kerugian kredit yang timbul dikurangi jumlah yang diharapkan akan diterima Grup dari pemegang, debitur atau pihak lain.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Write-Off Policy (continued)

Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

Measurement and Recognition of Expected Credit Losses

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information as described above. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date; for financial guarantee contracts, the exposure includes the amount drawn down as of the reporting date, together with any additional amounts expected to be drawn down in the future by default date determined based on historical trend, the Group's understanding of the specific future financing needs of the debtors, and other relevant forward-looking information.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at the original effective interest rate. For a lease receivable, the cash flows used for determining the expected credit losses is consistent with the cash flows used in measuring the lease receivable in accordance with SFAS 116.

For a financial guarantee contract, as the Group is required to make payments only in the event of a default by the debtor in accordance with the terms of the instrument that is guaranteed, the expected loss allowance is the expected payments to reimburse the holder for a credit loss that it incurs less any amounts that the Group expects to receive from the holder, the debtor or any other party.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengukuran dan Pengakuan atas Kerugian Kredit Ekspektasian (lanjutan)

Apabila kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur diukur secara kolektif untuk kasus dimana bukti kenaikan signifikan risiko kredit pada level instrumen individual tidak tersedia, instrumen keuangan dikelompokkan dengan dasar sebagai berikut

a) Sifat instrumen keuangan (yaitu piutang usaha, piutang lain-lain, piutang sewa pembiayaan dan jumlah tagihan kepada pelanggan masing-masing dinilai sebagai grup terpisah. Piutang pihak berelasi dinilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas dasar individual);
b) Status jatuh tempo;
c) Sifat, besaran dan jenis industri debitur;
d) Sifat jaminan untuk piutang sewa pembiayaan; dan
e) Peringkat kredit eksternal jika tersedia.

Pengelompokan ditelaah secara teratur oleh manajemen untuk memastikan setiap kelompok mempunyai karakteristik risiko yang sama.

Jika Grup telah mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan sebesar ECL sepanjang umurnya pada periode pelaporan sebelumnya, tetapi menentukan pada tanggal pelaporan kini bahwa kondisi untuk ECL sepanjang umurnya tidak lagi terpenuhi, Grup mengukur cadangan kerugian sejumlah ECL 12 bulan pada tanggal pelaporan kini, kecuali untuk aset yang menggunakan pendekatan yang disederhanakan.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian, kecuali untuk investasi pada instrumen hutang yang diukur pada FVTOCI, dimana penyisihan kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Measurement and Recognition of Expected Credit Losses (continued)

Where lifetime ECL is measured on a collective basis to cater for cases where evidence of significant increases in credit risk at the individual instrument level may not yet be available, the financial instruments are grouped on the following basis:

a) Nature of financial instruments (i.e. the Group's trade and other receivables, finance lease receivables and amounts due from customers are each assessed as a separate group. Loans to related parties are assessed for expected credit losses on an individual basis);
b) Past-due status;
c) Nature, size and industry of debtors;
d) Nature of collaterals for finance lease receivables; and
e) External credit ratings where available.

The grouping is regularly reviewed by management to ensure the constituents of each group continue to share similar credit risk characteristics.

If the Group has measured the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to lifetime ECL in the previous reporting period, but determines at the current reporting date that the conditions for lifetime ECL are no longer met, the Group measures the loss allowance at an amount equal to 12-month ECL at the current reporting date, except for assets for which the simplified approach was used.

The Group recognizes an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through a loss allowance account, except for investments in debt instruments that are measured at FVTOCI, for which the loss allowance is recognized in other comprehensive income and accumulated in the investment revaluation reserve, and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the consolidated statement of financial position.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain.

Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi. Selain itu, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, direklasifikasi ke laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah dipilih Grup pada pengakuan awal untuk diukur di FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham treasuri) diakui dan dikurangkan secara langsung dari ekuitas. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan atau pembatalan instrumen ekuitas Perusahaan tersebut tidak diakui dalam laba rugi.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Derecognition of Financial Assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity.

If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carryingamount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss. In addition, on derecognition of an investment in a debt instrument classified as of FVTOCI, the cumulative gain or loss previouslyaccumulated in the investment revaluation reserve is reclassified to profit or loss. In contrast, on derecognition of an investment in an equity instrument which the Group has elected on initial recognition to measure at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investmentrevaluation reserve is not reclassified to profit or loss, but is transferred to retained earnings.

Financial Liabilities and Equity Instruments

Equity Instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Group are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. No gain or loss is recognized in profit or loss on the purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Namun, liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan tidak memenuhi syarat untuk penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan, kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup, dan komitmen yang diterbitkan oleh Grup untuk memberikan pinjaman dengan tingkat bunga di bawah pasar diukur sesuai dengan kebijakan akuntansi spesifik yang diungkapkan di bawah ini.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan pada FVTPL

Liabilitas keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul atas perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut tidak menjadi bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan (lihat kebijakan akuntansi lindung nilai). Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan termasuk dalam bagian "penghasilan lain-lain - neto" dalam laporan laba rugi.

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan pada FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit liabilitas diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dampak risiko kredit di penghasilan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi. Sisa perubahan dari nilai wajar atas liabilitas diakui dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan direklasifikasi ke laba rugi; sebaliknya, perubahan tersebut dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengakuan liabilitas keuangan.

Keuntungan atau kerugian dari kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup yang ditetapkan oleh Grup sebagai FVTPL diakui dalam laba rugi.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Financial Liabilities

Financial liabilities are classified as "at amortized cost" using the effective interest method

However, financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies, financial guarantee contracts issued by the Group, and commitments issued by the Group to provide a loan at below-market interest rate are measured in accordance with the specific accounting policies set out below.

Subsequent Measurement of Financial Liabilities at FVTPL

Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value, with any gains or losses arising on changes in fair value recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in the "other income – net" line item in profit or loss.

However, for financial liabilities that are designated as of FVTPL, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income, unless the recognition of the effects of changes in the liability's credit risk in other comprehensive income would create or enlarge an accounting mismatch in profit or loss. The remaining amount of change in the fair value of liability is recognized in profit or loss. Changes in fair value attributable to a financial liability's credit risk that are recognized in other comprehensive income are not subsequently reclassified to profit or loss; instead, they are transferred to retained earnings upon derecognition of the financial liability.

Gains or losses on financial guarantee contracts issued by the Group that are designated by the Group as of FVTPL are recognized in profit or loss.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan;
1) imbalan kontinjen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis,
2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau
3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih pada saat pengakuan awal.

Liabilitas Kontrak Jaminan Keuangan

Kontrak jaminan keuangan adalah kontrak yang mengharuskan penerbit untuk melakukan pembayaran tertentu untuk mengganti kerugian pemegangnya karena debitur tertentu gagal melakukan pembayaran pada saat jatuh tempo sesuai dengan persyaratan instrumen utang.

Liabilitas kontrak jaminan keuangan yang pada awalnya diukur pada nilai wajar dan, jika ditetapkan sebagai FVTPL dan tidak timbul dari pengalihan aset keuangan, selanjutnya diukur pada nilai yang lebih tinggi antara:
1) Jumlah cadangan kerugian yang ditentukan sesuai dengan PSAK 109; dan
2) Jumlah yang awalnya diakui dikurangi, jika sesuai, amortisasi kumulatif yang diakui sesuai dengan pengakuan pendapatan. kebijakan

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Financial Liabilities (continued)

Financial Liabilities at Amortized Cost

Financial liabilities that are not;
1) contingent consideration of an acquirer in a business combination,
2) held-for-trading, or
3) designated as of FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method

Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and of allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Financial Guarantee Contract Liabilities

A financial guarantee contract is a contract that requires the issuer to make specified payments to reimburse the holder for a loss it incurs because a specified debtor fails to make payments when due in accordance with the terms of a debt instrument.

Financial guarantee contract liabilitas are initially measured at their fair values and, if not designated as of FVTPL and do not arise from a transfer of a financial asset, are subsequently measured at the higher of:
1) The amount of the loss allowance determined in accordance with SFAS 109; and
2) The amount initially recognized less, where appropriate, cumulative amortization recognized in accordance with the revenue recognition policies.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Keuntungan dan Kerugian Kurs Mata Uang Asing

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen. Keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang tidak merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan. Untuk yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing, keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam komponen ekuitas yang terpisah. Nilai wajar liabilitas keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Ketika Grup bertukar dengan pemberi pinjaman, satu instrumen utang menjadi instrumen lain dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Grup memperhitungkan modifikasi substansial dari ketentuan liabilitas yang ada atau bagian dari liabilitas tersebut sebagai pelepasan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas baru. Diasumsikan bahwa persyaratannya berbeda secara substansial jika nilai kini arus kas yang didiskonto berdasarkan persyaratan yang baru, termasuk setiap fee (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi setiap fee (imbalan) yang diterima dan didiskonto menggunakan suku bunga efektif orisinal, berbeda sedikitnya 10% dari nilai kini sisa arus kas yang didiskonto yang berasal dari liabilitas keuangan orisinal.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Financial Liabilities (continued)

Foreign Exchange Gains and Losses

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and are measured at amortized cost as of each reporting date, the foreign exchange gains and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign exchange gains and losses are recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship. For those which are designated as a hedging instrument for a hedge of foreign currency risk, foreign exchange gains and losses are recognized in other comprehensive income and accumulated in a separate component of equity. The fair value of financial liabilities denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of the reporting period.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognizes financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or have expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

When the Group exchanges with the existing lender one debt instrument into another one with the substantially different terms, such exchange is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, the Group accounts for substantial modification of terms of an existing liability or part of it as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new liability. It is assumed that the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective rate is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Jika modifikasi tidak substansial, maka perbedaan antara: (1) jumlah tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini dari arus kas setelah modifikasi, diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lainnya

f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

g. Investasi Jangka Pendek

Deposito Berjangka

Deposito berjangka yang jatuh temponya lebih dari tiga bulan pada saat penempatan atau yang jatuh temponya kurang dari tiga bulan namun dijadikan jaminan, disajikan sebagai investasi jangka pendek dan termasuk dalam aset keuangan serta dinyatakan sebesar nilai nominal.

Reksadana

Investasi pada reksadana dinyatakan sebesar nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang terjadi akibat kenaikan atau penurunan nilai wajar diakui pada periode berjalan.

h. Piutang

Piutang Usaha

Jumlah yang terutang dari pelanggan atas penjualan barang atau jasa dalam kegiatan usaha normal. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal jika lebih panjang), piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instrument (continued)

Financial Liabilities (continued)

Derecognition of financial liabilities (continued)

If the modification is not substantial, the difference between: (1) the carrying amount of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after modification is recognized in profit or loss as the modification gain or loss within other gains and losses.

f. Cash and Cash Equivalent

Cash and cash equivalent are cash on hand, cash in bank (current account) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

g. Short-Term Investments

Time Deposit

Time deposits with maturities of more than three months at the time of placement or maturity of less than three months but pledged as collateral are presented as short-term investments and included in financial assets and stated at their nominal value.

Mutual Funds

their fair value. Gains or losses arising from increase or decrease in fair value are recognized in the current period.

h. Account Receivables

Accounts Receivable

Amounts due from customers for goods sold or services performed in the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer), they are classified as current assets.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Piutang (lanjutan)

Piutang Lain-lain

Hak tagih terhadap pihak lain atas kas, jasa dari kegiatan diluar kegiatan utama Perusahaan. Misalnya piutang pegawai, piutang denda dan piutang bunga.

Piutang usaha dan piutang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi provisi atas penurunan nilai.

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang lain-lain ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Grup tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara nilai tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat suku bunga efektif awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui dalam laba rugi dan disajikan dalam "Beban umum dan administrasi". Ketika piutang usaha yang penurunan nilainya telah diakui tidak dapat ditagih pada periode selanjutnya, maka piutang tersebut dihapusbukukan dengan mengurangi akun penyisihan. Jumlah yang selanjutnya dapat ditagih kembali atas piutang yang sebelumnya telah dihapusbukukan, dikreditkan terhadap "penghasilan lainnya" dalam laba rugi.

i. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan jumlah terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya persediaan terdiri dari seluruh biaya pembelian, biaya konversi, dan biaya lain yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan lokasi saat ini. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk membuat penjualan.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

h. Account Receivables (continued)

Other Receivables

The collectible rights from other parties for cash and services from activities outside the main activities of the Company.For example, employee receivables, penalty receivables and interest receivables.

Account receivable and other receivable are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, if the impact of discounting is significant, less any provision for impairment.

Collectibility of account receivables and other receivable are reviewed on an ongoing basis. Receivables which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables. The amount of the impairment allowance is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. Cash flows relating to short term receivables are not discounted if the effect of discounting is immaterial.

The amount of impairment loss is recognised in profit or loss within "General and administrative expenses". When a trade receivable for which an impairment allowance had been recognized becomes uncollectible in a subsequent period, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against "other income, net" in the profit or loss.

i. Inventories

Inventories are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprise all costs of purchase, conversion cost and other costs incurred in bringing the inventories to their existing location and condition. Cost is determined using the weighted average method. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Persediaan (lanjutan)

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang sedang dalam pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung terkait kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman, jika ada. Pada saat dijual, semua biaya proyek dialokasikan secara proporsional berdasarkan luas area masing-masing.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lain-lain terkait dengan pengembangan dan biaya pinjaman serta dipindahkan ke aset tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual. Biaya ditentukan menggunakan metode identifikasi khusus.

Biaya perolehan apartemen dan kantor yang sudah dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktifitas pengembangan apartemen. Biaya yang dikapitalisasi apartemen dan kantor dalam konstruksi dialokasikan untuk setiap unit apartemen dan kantor menggunakan metode area yang dapat dijual.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

i. Inventories (continued)

The amount of any impairment of inventories will be recognized to net realizable value and all losses of inventories shall be recognized as an expense in the period the write-down or loss occurs. The amount of any reversal of any write-down of inventories, arising from an increase in net realizable value, is recognized as a reduction in the amount of inventories recognized as an expense in the period in which the recovery occurs.

Properties acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation are held as inventories.

Inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land under development consist of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs, if any. At the time of sale, total project costs are allocated proportionately based on their respective areas.

The development cost, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated to the saleable area.

The cost of buildings under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development and borrowing costs, and is transferred to the land and buildings ready for sale account when the development of the land and construction of buildings are completed and ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

The cost of apartment and office under construction consists of the cost of developed land, construction costs, borrowing costs and other costs related to the development of the apartment and office. Costs capitalized to apartment and office under construction are allocated to each apartment and office unit using the saleable area method.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Persediaan (lanjutan)

Untuk proyek properti residensial, pada saat pengembangan dan pembangunan infrastruktur dilaksanakan, akun ini direklasfikasi ke akun persediaan. Untuk proyek properti komersial, pada saat penyelesaian pengembangan dan pembangunan infrastruktur, akun ini akan tetap sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke aset tetap atau properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan dasar, Perusahaan akan melakukan revisi biaya.

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan. Penurunan nilai persediaan dilakukan untuk menurunkan nilai tercatat persediaan menjadi sebesar nilai realisasi netonya, dan penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban pada laba rugi pada periode terjadinya.

j. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari tanah belum dikembangkan, bangunan dan tanah sedang dikembangkan, bangunan dan tanah yang siap untuk dijual, bangunan dalam konstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman, jika ada. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan atau dipindahkan ke tanah siap untuk dijual.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

i. Inventories (continued)

For residential property project, at the time of development and construction of infrastructures are done, this account is reclassified to inventories. For commercial property project, upon the completion of development and construction of infrastructure, this account either remains as part of inventories or is reclassified to property or investment property, whichever is more appropriate.

Assessment of the estimation cost is reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. If there is a change, the Company will revise the cost.

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Net realizable value represents the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. Any decline in the value of inventories to net realizable value is recognized to reduce the carrying amount of inventories to their net realizable value, and such write-down is recognized as an expense in profit or loss in the period in which it occurs.

j. Real Estate Assets

Real estate assets, which consist of land yet developed, land under development, buildings and land ready for sale, buildings under construction, are inventories stated at cost or net realizable value whichever is lower.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and land acquisition cost. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs, if any. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the development is completed or transferred to the land available for sale.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Entitas asosiasi adalah suatu entitas yang mana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan Bersama atas kebijakan tersebut.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama yang mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 105.

Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas sejak tanggal saat investee menjadi entitas asosiasi atau ventura bersama.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Investment in Associates and Joint Ventures

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangements have rights to the net assets of the joint arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The results of operations and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with SFAS 105.

Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate or joint venture) the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

An investment in an associate or a joint venture is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate or a joint venture.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama (lanjutan)

Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang diakui pada tanggal akuisisi diakui sebagai *goodwill*. *Goodwill* termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilainya sebagai bagian dari investasi.

Setiap kelebihan kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih aset yang teridentifikasi dan liabilitas atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali, segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya

Persyaratan dalam PSAK 236, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Bila diperlukan, jumlah tercatat investasi (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 236, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 236 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 109. Selisih antara jumlah tercatat pada asosiasi atau ventura bersama pada tanggal metode ekuitas dihentikan, dan nilai wajar dari setiap bunga yang ditahan dan hasilkan dari pelepasan sebagian kepentingan dalam asosiasi atau ventura bersama termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pada pelepasan asosiasi atau ventura bersama.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Investment in Associates and Joint Ventures (continued)

Any excess of the cost of acquisition over the Group's share of the net fair value of identifiable assets and liabilities of an associate or a joint venture recognized at the date of acquisition is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment.

Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities over the cost of acquisition, after reassessment, is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

The requirements of SFAS 236 are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate or a joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with SFAS 236, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with SFAS 236 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate or a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate or joint venture and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with SFAS 109. The difference between the carrying amount of the associate or joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part of interest in the associate or joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama (lanjutan)

Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait.

Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan atau kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait).

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebesar kepemilikan dalam entitas asosiasi atau ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

Grup menerapkan PSAK 109, termasuk persyaratan penurunan nilai, untuk kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi atau ventura bersama ketika metode ekuitas tidak diterapkan dan yang merupakan bagian dari investasi neto pada *investee*.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Investment in Associates and Joint Ventures (continued)

In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate or joint venture on the same basis as would be required if that associate or joint venture had directly disposed of the related assets or liabilities.

Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate or joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

The Group continues to use the equity method when an investment in an associate becomes an investment in a joint venture or an investment in a joint venture becomes an investment in an associate. There is no remeasurement to fair value upon such changes in ownership interests.

When the Group reduces its ownership interest in an associate or a joint venture but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain or loss that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

When the Group entity transacts with an associate or a joint venture, profits and losses resulting from the transactions with the associate or joint venture are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate or joint venture that are not related to the Group.

The Group applies SFAS 109, including the impairment requirements, to long-term interests in an associate or joint venture to which the equity method is not applied and which form part of the net investment in the investee.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama (lanjutan)

Selanjutnya, dalam menerapkan PSAK 109 untuk kepentingan jangka panjang, Grup tidak memperhitungkan penyesuaian nilai tercatat yang disyaratkan oleh PSAK 228 (misalnya, penyesuaian nilai tercatat kepentingan jangka panjang yang timbul dari alokasi kerugian investee atau penilaian penurunan nilai berdasarkan PSAK 228).

l. Kepemilikan dalam Operasi Bersama

Operasi bersama adalah pengaturan bersama dimana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas terkait dengan pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Ketika entitas Grup melakukan kegiatan berdasarkan operasi bersama, Grup sebagai operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas ouput yang dihasilkan dari operasi bersama;
d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama.

Grup mencatat aset, liabilitas, pendapatan dan beban terkait dengan kepemilikannya dalam operasi bersama sesuai dengan PSAK yang berlaku untuk aset, liabilitas, pendapatan dan beban tersebut.

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti penjualan atau kontribusi aset), Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Investment in Associates and Joint Ventures (continued)

Furthermore, in applying SFAS 109 to long-term interests, the Group does not take into account adjustments to their carrying amount required by SFAS 228 (i.e. adjustments to the carrying amount of long term interests arising from the allocation of losses of the investee or assessment of impairment in accordance with SFAS 228).

l. Interest in Joint Operations

A joint operation is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangements which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

When a Group entity undertakes its activities under joint operations, the Group as a joint operator recognizes in relation to its interest in a joint operation:

a) Its assets, including its share of any assets held jointly;
b) Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;
c) Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
d) ts share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and
e) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.

The Group accounts for the assets, liabilities, revenues and expenses relating to its interest in a joint operation in accordance with the SFASs applicable to the particular assets, liabilities, revenues and expenses.

When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator (such as a sale or contribution of assets), the Group is considered to be conducting the transaction with the other parties to the joint operation, and gains and losses resulting from the transactions are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

l. Kepemilikan dalam Operasi Bersama (lanjutan)

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti penjualan atau kontribusi aset), Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama.

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti pembelian aset), Grup tidak mengakui bagian keuntungan dan kerugiannya sampai Grup menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

m. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model nilai wajar dan mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

l. Interest in Joint Operations (continued)

When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator (such as a sale or contribution of assets), the Group is considered to be conducting the transaction with the other parties to the joint operation, and gains and losses resulting from the transactions are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.

When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator (such as a purchase of assets), the Group does not recognize its share of the gains and losses until it resells those assets to a third party.

m. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

Investment property is recognised as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

An investment property are measured initially at cost which consist of acquisition cost and any directly attributable cost (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

After initial recognition, the Group choose to use fair value model and measure all of its investment property at fair value. A gain or loss arising from a change in the fair value of investment property is recognized in profit or loss for the period in which it arises.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Properti Investasi (lanjutan)

Penentuan nilai wajar investasi didasarkan pada penilaian oleh penilai independen yang mempunyai kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman terkini di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika,ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

a) Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
b) Dimulainya pengembangan untuk dijual,untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
c) Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
d) Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

n. Aset Tetap

Aset tetap, kecuali tanah yang tidak disusutkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada. Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya perolehan aset tetap meliputi: (a) harga pembelian, (b) biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisinya sekarang, dan (c) estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan dan restorasi lokasi aset (jika ada). Setiap bagian dari aset tetap dengan biaya perolehan yang signifikan terhadap jumlah biaya perolehan aset, disusutkan secara terpisah.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

m. Investment Properties (continued)

The fair value of investment property is based on a valuation by an independent appraiser who holds relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued.

The Group shall transfer a property, to, or from investment property when, and only when, there the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use, include:

a) Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;
b) Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;
c) End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and
d) An investment property is derecognizes on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.

n. Fixed Asset

Property and equipment assets, except for land which is not depreciated, are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any. Land is stated at cost and is not depreciated. The cost of an item of property and equipment includes: (a) purchase price, (b) any costs directly attributable to bringing the asset to its present location and condition, and (c) the initial estimate of the cost of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located (if any). Each part of an item of property and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item is depreciated separately.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

n. Aset Tetap (lanjutan)

Pada saat pembaruan dan perbaikan yang signifikan dilakukan, biaya tersebut diakui ke dalam nilai tercatat (carrying amount) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan lainnya yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi berjalan.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Fixed Aset (continued)

When significant renewals and repairments are performed, their costs are recognized in the carrying amount of the property and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are charged directly to current operations.

After its initial recognition, fixed assets, except land, are carried at cost less accumulated depreciation, and accumulated impairment losses.

Depreciation is computed from when such assets are ready for use in accordance with the intended use and calculated using the straight-line method, based on the estimated useful lives of the assets as follows:

	Tahun/ *Years*	
Bangunan	20-50	*Building*
Inventaris kantor	4-8	*Office equipment*
Mesin	4-8	*Machinery*
Kendaraan	4-8	*Vehicle*
Menara telekomunikasi	20-30	*Telecommunication tower*
Aset GPON	8-15	*GPON asset*
LRT sarana	30-50	*LRT facilities*
LRT prasarana jalur dan bangunan	30-50	*LRT infrastructure*
LRT prasarana fasilitas Operasi	8	*LRT infrastructure for operating facilities*
Petunjuk arah digital	5	*Digital signage*
Water Treatment Plant (WTP)	8-20	*Water Treatment Plant (WTP)*
Prasarana dan sarana sirkuit	3-8	*Infrastructure and circuit facilities*
Sarana dan prasarana	8	*Infrastructure and facilities*
Landscape	10	*Landscaped*
Track dan eqipment	30	*Track and equipment*

Aset tetap yang dikonstruksi sendiri disajikan sebagai bagian aset tetap sebagai “Aset dalam Penyelesaian” dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya.

Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Self-constructed fixed assets are presented as part of the fixed assets under “Asset in Progress” and are stated at cost.

All costs, including borrowing costs, incurred associated with the construction of these assets are capitalized as part of the fixed assets under construction. Cost of assets under construction exclude any internal profits, cost of abnormal amounts of wasted material, labour, or other resources incurred.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

n. Aset Tetap (lanjutan)

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak ada manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan timbul dari penggunaan aset secara berkelanjutan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pelepasan atau penghentian pengakuan suatu aset tetap ditentukan sebagai selisih antara hasil penjualan dan nilai tercatat aset dan diakui dalam laba rugi Pada saat penjualan atau penghentian properti revaluasian, surplus revaluasi yang dapat diatribusikan yang tercatat sebagai cadangan revaluasi properti dialihkan langsung ke saldo laba. Tidak ada pengalihan dari cadangan revaluasi ke saldo laba kecuali jika aset dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir periode pelaporan, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direviu, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif. Perubahan dalam umur manfaat aset yang diharapkan dan nilai sisa menjadi pertimbangan untuk modifikasi periode depresiasi dan jumlah terdepresiasi yang diperlakukan sebagai perubahan dalam estimasi akuntansi.

Aset dalam penyelesaian merupakan akumulasi biaya bahan dan biaya terkait lainnya sampai dengan tanggal dimana aset tersebut telah selesai dan siap untuk digunakan. Biaya-biaya tersebut direklasifikasi ke aset tetap yang bersangkutan ketika aset tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuannya.

Bila nilai tercatat suatu aset melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali, maka nilai tersebut diturunkan ke jumlah yang dapat diperoleh kembali tersebut, yang ditentukan sebagai nilai tertinggi antara harga jual neto dan nilai pakai.

Tanah termasuk biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha (“HGU”), Hak Guna Bangunan (“HGB”) dan Hak Pakai (“HP”) ketika tanah diperoleh pertama kali dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi karena manajemen berpendapat bahwa kemungkinan besar hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat masa berlakunya selesai.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Fixed Aset (continued)

The accumulated acquisition costs will be transferred to the respective fixed assets at the time the asset is completed or ready for its use and depreciated since these asset have been placed into operation.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on the disposal or retirement of an item of property and equipment is determined as the difference between the sales proceeds and the carrying amount of the asset and is recognized in profit or loss. On the subsequent sale or retirement of a revalued property, the attributable revaluation surplus remaining in the properties revaluation reserve is transferred directly to retained earnings. No transfer is made from the revaluation reserve to retained earnings except when an asset is derecognized.

The residual values, useful life and methods of depreciation of property and equipment are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at the end of each financial period. Changes in the expected useful life of assets and residual value are considered to modify the depreciation period and depreciable amount which are treated as changes in accounting estimates.

Construction in progress represents the accumulated costs of materials and other relevant costs up to the date when the asset is complete and ready for use. These costs are reclassified to the respective property and equipment accounts when the asset is ready for its intended use.

When the carrying amount of an asset exceeds its estimated recoverable amount, the asset is written down to its estimated recoverable amount, which is determined as the higher of the net selling price and value in use.

Land including legal cost of land rights in the form of Right to Cultivate (“Hak Guna Usaha” or “HGU”), Right to Build (“Hak Guna Bangunan” or “HGB”) and Right to Use (“Hak Pakai” or “HP”) when the land rights were acquired initalliy, is stated at cost and not amortized as the management is of the opinion that it is probable the titles of land rights can be renewed/extended upon expiration.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

n. Aset Tetap (lanjutan)

Biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah dalam bentuk HGU, HGB dan HP ditangguhkan dan diamortisasi yang lebih pendek antara umur hukum hak atas tanah dan umur ekonomi tanah, dan disajikan sebagai bagian dari akun "Aset Tidak Lancar Lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

o. Aset Tak Berwujud

Aset tak berwujud merupakan biaya atas perolehan piranti lunak komputer yang tidak terintegrasi dengan piranti keras dikapitalisasi berdasarkan biaya terjadinya untuk mendapatkan dan menyiapkan piranti lunak sampai siap digunakan. Diamortisasi menggunakan metode garis lurus selama masa manfaatnya, yaitu empat tahun.

p. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan Kecuali *Goodwill*

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas.

Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Fixed Aset (continued)

The extension or the legal renewal costs of land rights in the form of HGU, HGB and HP are deferred and amortized over the shorter between the land rights' legal life and the economic life of the land, and presented as part of "Other Non-current Assets" account in the consolidated statement of financial position.

o. Intangible Asset

Intangible asset is the costs associated with the acquisition of computer software which is not integrated with related hardware are capitalized based on costs incurred to acquire and prepare the software until ready to use. These costs are amortised using the straight-line method over their estimated useful lives, which is four years.

p. Impairment of Non-Financial Assets Except Goodwill

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group estimate the recoverable amount of the related asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, if its is not possible, the Group determines the recoverable of amount. The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and its value in use. Value in use is the present value of the estimated future cash flows of the asset or cash-generating unit.

Present values are computed using pre-tax discount rates that reflect the time value of money and the risks specific to the asset or unit in which impairment is being measured.

If, and only if, the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset is written down to its recoverable amount. The written down is an impairment loss and recognized immediately in profit or loss.

An impairment loss which is recognized in prior period for an asset other than goodwill is reversed if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. The carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. The increase is a reversal of an impairment loss.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Pajak Kini

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

a) Pengakuan awal *goodwill*; atau
b) Pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

q. Income Taxes

Tax expense is the aggregate amount included in the determinination of profit or loss for the period in respect of current tax and deferred tax. Current tax and deferred tax are recognized in profit or leoss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Current Tax

The unpaid current tax for current and prior period are recognized as liability. If the amount paid in respect of current and prior periods exceeds the amount for those periods, the excess liability is recognized as an asset. Current tax liabilities (assets) for the current and prior periods are measured at the expected amount to be paid (restitution from) to the tax authorities, using the tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carryforward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability is recognized for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

a) The initial recognition of goodwill; or
b) The initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Perusahaan melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
b) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
    1) Entitas kena pajak yang sama; atau

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

q. Income Taxes (continued)

Deferred Tax

A deferred tax asset is recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilized, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to be applied to the period when the asset is recovered or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. The Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be recovered. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit is available.

The company offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

a) The Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and

b) The deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same tax authority on either:

    1) The same taxable entity; or.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

2) Entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Grup melakukan saling hapus atas aset pajak kini

a) Memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang diakui; dan
b) Bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Pajak Final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan berdasarkan kontrak. Berdasarkan PSAK 212 tersebut di atas, pajak penghasilan final di luar cakupan PSAK 212. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui. Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kaveling, rumah, bangunan komersial, apartemen dan pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka sebagai pos tersendiri.

Menurut Undang-undang No. 12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

q. Income Taxes (continued)

Deferred Tax (continued)

2) Different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

The Group offset current tax assets and current tax liabilities if, and only if, the Group:

a) Has legally enforceable right to set off the recognized amounts; and

b) Intends either to settle on a net basis, or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.

Final Tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subjected to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction are recognizing losses. The calculation of final tax based on invoice of contract amount. Based on SFAS 212 above, final tax excluded from this SFAS. Hence, there is no deferred tax assets/liabilities recognition. By applying the revised SFAS, the Group has decided to present all of the final tax arising from sales of landlots, houses, shops, apartment and interest income from bank and time deposits as separate line item.

According to Law No. 12 year 1994, the value of the transfer is the highest value among the values under the Deed of Assignment and the Tax Object Sales Value of related land and/or buildings.

Based on Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subjected to a final tax of 10% from related income.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Final (lanjutan)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 ("PP 71/2008") tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (developer) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 ("PP 34/2016") tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

r. Sewa

Pada permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa. Aset hak guna pada saat di awal, diukur pada biaya perolehan.

Untuk kontrak yang mengandung komponen sewa dan tambahan satu atau lebih komponen sewa atau nonsewa, Grup tidak memisahkan komponen nonsewa dari komponen sewa berdasarkan kelas aset pendasar.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak guna atau akhir masa sewa.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

q. Income Taxes (continued)

Final Tax (continued)

On November 4, 2008, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 71/2008 ("PP No.71/2008") effective January 1, 2009, the income of a taxpayer from transactions of transferring rights on land and/or building, is subjected to final tax of 5% from the sales or transfer, which has been replaced by Government Regulation No. 34/2016 ("PP34/2016") dated August 8, 2016. Effective September 8, 2016, income from the transfer of land or buildings are subjected to final tax amounting to 2.5% of the value of the sale or transfer. Interest income from bank and time deposits are subjected to final tax amounting to 20%.

r. Lease

At the inception of a contract, the Group assesses whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration.

At the inception date of the lease, the Group recognized use rights assets and leased liabilities. Usage rights assets at the upfront time are measured at cost.

For contracts that contain a lease component and one or more lease or non-lease components, the Group does not separate the non-lease component from the lease component based on the base asset class

If the lease transfers ownership of the underlying asset to the Group at the end of the lease term or if the cost of acquisition of the rights asset means that the Group will exercise the call option, the Group depreciates the use asset from the initial date to the end of the useful life of the underlying asset. If not, the Group depreciates the use rights assets from the inception date to the earlier date between the end of the useful lives of the usable assets or the end of the lease term.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

r. Sewa (lanjutan)

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman incremental sebagai tingkat bunga diskonto.

Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah.

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek (masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset pendasarnya bernilai rendah. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

s. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pasca Kerja

Imbalan pasca kerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan.

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas. Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas konstruksi, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

r. Lease (continued)

Lease liabilities are measured at the present value of unpaid lease payments at the inception date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that interest rate cannot be determined, then using the incremental borrowing rate. In general, the Group uses the interest rate on incremental loans as the discount rate.

Lease payments are allocated as part of principal and finance costs. Finance costs are charged to profit or loss during the lease period so as to produce a constant periodic interest rate on the balance of the liability for each period.

Short-term leases and asset leases of value low.

The Group decided not to recognize the asset use rights and lease liabilities for short-term leases (lease terms of 12 months or less) and leases with low underlying assets. The Group recognizes lease payments under the lease as an expense on a straight-line basis over the lease term.

s. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits consist of wages, salaries, bonus and incentive.

Post-employment Benefits

Post-employment benefits such as retirement, severance and service payments are calculated based on Labor Law.

The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the Projected Unit Credit method. Present value benefit obligation determine by discounting the benefit.

The Group account not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligation that arises from the entity's informal practices. Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interets on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit and loss.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

s. Imbalan Kerja (lanjutan)

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 237 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup melakukan analisis transaksi melalui lima langkah analisis dalam menentukan pengakuan pendapatan, sebagai berikut:

a) Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut:
   1) Kontrak telah disetujui oleh pihak - pihak terkait dalam kontrak.
   2) Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan.
   3) Kontrak memiliki substansi komersial.
   4) Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan

b) Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

c) Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

s. Employee Benefits (continued)

The remeasurement of the net defined benefit iability (assets) comprises actuarial gains and losses,the return on plan assets, and any change in effect of the asset ceiling are recognized in other comprehensive income.

Termination Benefits

The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

a) When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and
b) When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of SFAS 237 and involves payment of termination benefits.

The Group measures termination benefits on initial recognition, and measures and recognizes subsequent changes, in accordance with the nature of the employee benefits.

t. Revenues and Expenses Recognition

The Group performs transaction analysis through five steps of analysis in determining revenue recognition, as follows:

a) Identifying contracts with customers, with the following criteria:
   1) The contract has been agreed by the parties to the contract.
   2) The company can identify the rights of the parties involved and the payment period for the goods or services to be transferred.
   3) The contract has commercial substance.
   4) It is probable that the entity will receive a fee for the goods or services transferred.

b) Determining the transaction price, after deducting discounts, returns, sales incentives, sales tax for luxury goods, value added tax and export levies, which an entity is entitled to obtain as compensation for the delivery of the promised goods or services to the customer.

c) Identify the performance obligations in the contract, to deliver goods or services that have different characteristics to customers

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

d) Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.

e) Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Kriteria tertentu juga harus terpenuhi untuk setiap aktivitas Grup seperti dijelaskan di bawah ini.

Pendapatan dari penjualan barang diakui pada saat pelanggan menerima dan mengonsumsi manfaat dari jasa tersebut.

Pendapatan jasa diakui pada saat pelanggan menerima dan mengonsumsi manfaat dari jasa tersebut.

Pendapatan jasa operasi dan pemeliharaan diakui pada saat pelanggan menerima dan mengonsumsi manfaat dari jasa tersebut.

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat sesuai dengan PSAK 115, “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”, dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

a) Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Perusahaan mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:

1) Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak.
2) Perusahaan dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan.
3) Kontrak memiliki substansi komersial
4) Kemungkinan besar Perusahaan akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan

b) Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

t. Revenues and Expenses Recognition (continued)

d) Allocating the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling price of each good or service promised in the contract.

e) Recognizes income when the performance obligations have been fulfilled (all the time or at a certain time).

Certain criteria must also be met for each Group activity as described below.

Revenue from sales of goods is recognized when customers receive and consume the benefits of the services.

Service revenues are recognized when customers receive and consume the benefits of the services.

Operating and maintenance service revenues are recognized when customers receive and consume the benefits of those services

The Group recognizes revenues from Real estate sales in accordance with SFAS 115, “Revenue from Contracts with Customers”, by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

a) Identify contracts with customers, whereby the Company records contracts with customers only if the following criterias are met:

1) The contract has been agreed by the parties involved in the contract
2) The Company can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred
3) The contract has commercial substance
4) It is probable that the Company will receive benefits for the goods transferred

b) Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

c) Menentukan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;

d) Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.

e) Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Pendapatan hotel dan restoran diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada tamu hotel atau pengunjung restoran. Pendapatan uang pangkal dan iuran klub keanggotaan ditangguhkan (disajikan dalam akun Pendapatan Ditangguhkan) dan diakui sebagai pendapatan sesuai dengan periode keanggotaannya.

Pendapatan Subsidi diakui sesuai dengan realisasi pada kontrak subsidi dalam periode berjalan pada tahun bersangkutan. Atas uang muka subsidi dicatat sebagai hutang uang muka/pendapatan ditangguhkan dan dilakukan perhitungan dikemudian sebagai pengurang pembayaran atas subsidi setelah verifikasi data. Atas beban dan biaya yang berkaitan dengan pendapatan subsidi disajikan ke dalam beban pokok pendapatan subsidi.

Pengakuan pendapatan atas stasiun pengisian bahan bakar umum diakui berdasarkan bagi hasil untuk SPBU COCO (Tanah Merdeka) dan volume penjualan untuk SPBU DODO (Kapuk Kamal).

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

t. Revenues and Expenses Recognition (continued)

c) Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to customer. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;

d) Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative standalone selling prices are estimated based on expected cost plus margin;

e) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer, which is when the customer obtains control of that goods or service (at apoint in time or over time).

Hotel and restaurant revenues are recognized when the goods or services provided customer. Revenue tuition and membership revenue are deferred (presented under Deferred Income) and recognized as income over the period of its membership.

Subsidy Income is recognized in accordance with the realization in the subsidy contract in the current period of the year. The down payment for subsidies is recorded as advance payment / deferred income and is calculated later as a deduction for subsidies after data verification. The expenses and expenses related to subsidized income are presented in the cost of subsidized income.

Revenue recognition for public filling stations is recognized based on revenue sharing for COCO Fueling Station (Tanah Merdeka) and volume sold for DODO Fueling Station (Kapuk Kamal).

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pengakuan pendapatan atas stasiun pengisian bahan bakar gas dan elpiji diakui berdasarkan volume aktual yang dijual ke pelanggan.

Pengakuan pendapatan atas pengelolaan parkir diakui berdasarkan pendapatan harian dan laporan bagi hasil pendapatan parkir.

Pengakuan pendapatan atas sewa lahan dan bangunan diakui berdasarkan proporsi masa sewa tanah dan bagunan sesuai yang telah dimanfaatkan.

Pengakuan pendapatan atas konstruksi diakui dengan metode persentase penyelesaian.

Pengakuan pendapatan atas manajemen properti/estate diakui ketika jasa diberikan ke pelanggan.

Kriteria spesifik juga harus dipenuhi untuk pendapatan jasa pengelolaan. Pendapatan dari jasa pengelolaan dan IAAS yang timbul dari penyewaan perangkat digital signage dan penyediaan sistem pengelolaan layanan digital berbasis cloud server, diakui pada saat risiko dan manfaat signifikan telah dialihkan ke pelanggan.

Beban Pokok Penjualan dan Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual *(accrual basis).*

u. Segmen Operasi

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

a) yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
b) hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
c) tersedia informasi yang dapat dipisahkan.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

t. Revenues and Expenses Recognition (continued)

Revenue recognition for LPG and gas filling stations is recognized based on actual volumes sold to customers.

Revenue recognition for parking management is recognized based on daily revenue and parking revenue sharing report.

Revenue recognition for land and building leases is recognized based on the proportion of the lease period that has been utilized.

Construction revenue is recognized using the percentage-of-completion method.

Revenue recognition for property/estate management is recognized when services are rendered to customers.

Specific criteria must also be met for management fees. Revenues from management services and IAAS arising from providing a digital signage rental and cloud server-based digital service management system are recognized when control have been transferred to the customers.

Cost of Sale and Expenses are recognized when incurred on an accrual basis.

u. Operating Segment

An operating segment is a component of the entity:

a) that engages in business activities from which it may earn revenue and incurred expenses (including revenue and expenses relating to transactions with other components of the same entity);
b) whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
c) For which discrete information is available.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

v. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis adalah suatu transaksi atau peristiwa lain di mana pihak pengakuisisi memperoleh pengendalian atas satu atau lebih bisnis. Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui sebagai beban pada periode saat biaya tersebut terjadi dan jasa diterima.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Komponen kepentingan non pengendali pada pihak diakuisisi diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional instrumen kepemilikan yang ada dalam jumlah yang diakui atas aset neto teridentifikasi dari pihak diakuisisi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Apabila dalam periode sebelumnya, perubahan nilai wajar yang berasal dari kepentingan ekuitasnya sebelum tanggal akuisisi telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain, jumlah tersebut diakui dengan dasar yang sama sebagaimana dipersyaratkan jika Grup telah melepas secara langsung kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berakibat terhadap pengakuan aset dan liabilitas dimaksud pada tanggal tersebut.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

v. Business Combinations

Business combination is a transaction or other event in which an acquirer obtains control of one or more businesses. Business combination is accounted for by applying the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized as expenses in the period in which the costs are incurred and the services are received.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.

Component of non-controlling interests on aquiree are measured either at fair value or at the present ownership instruments' proportionate share in the recognized amounts of the acquiree's identifiable net assets.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. When in prior period, a change in the value of its equity interest in the acquiree prior to the acquisition date had been recognized in other comprehensive income, that amount shall be recognized on the same basis as would be required if the Group had disposed directly of the previously held equity interest.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occured, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete in its financial statements. During the measurement period, the acquirer adjust, recognized additional assets or liabilities, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have resulted in the recognition of those assets and liabilities as of that date.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

v. Kombinasi Bisnis (lanjutan)

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih antara (a) nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap kepentingan non pengendali, atas (b) jumlah neto teridentifikasi dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan dari akuisisi entitas anak setelah sebelumnya manajemen menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih serta mengakui setiap aset atau liabilitas tambahan yang dapat diidentifikasi dalam penelaahan tersebut.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas dari Grup yang diperkirakan akan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditempatkan dalam unit penghasil kas tersebut.

Jika *goodwill* telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan operasi tertentu atas unit penghasil kas tersebut dilepaskan, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepaskan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

w. Provisi

Provisi diakui Ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

v. Business Combinations (continued)

At acquisition date, goodwill is measured at itscost being the excess of (a) the aggregate of the consideration transferred and the amount of any non-controlling interest, over (b) the net of identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in profit or loss as gain on bargain purchase after previously the management reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and recognize any additional assets or liabilities that are identified in that review.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination, from the acquisition date, is allocated to each of the Group's Cash Generating Units that is expected to benefit from the synergies of the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those cash generating units.

If goodwill has been allocated to cash generating units and certain operations on the cash generating units is disposed, the goodwill associated with the operation disposed is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or losses on disposal. Disposed goodwill is measured on the basis of relative values of the operation disposed of and the portion of the cash generating units retained

w. Provisions

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

w. Provisi (lanjutan)

Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas (Ketika pengaruh nilai waktu uang bersifat material).

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

x. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan. Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

w. Provisions (continued)

Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows (when the effect of time value money is material).

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

x. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the year. Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari aset dan liabilitas, dan pengungkapan aset dan liabilitas kontijensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan.

Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan, mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

4. ESTIMATES AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENT

The preparation of consolidated financial statements requires management to make judgement, estimates, and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities, asset disclosure and contigent liability at the date of the preparation of consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during reporting period.

Uncertainty about these assumptions and estimates could result in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities in the next reporting period.

Group bases its estimates and assumptions on parameters that are available at the time the financial statements are prepared. Consolidated assumptions about the future development, may change due to market changes or circumstances beyond the Company's control. The changes are reflected in the related assumptions at the time of the occurrence.

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Penting

a. Estimasi Umur Manfaat Aset Tetap

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut.

b. Imbalan Pasca Kerja

Imbalan pasca kerja seperti pensiun dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan. Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut.

Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas konstruksi, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktuari dan perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

c. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima.

4. ESTIMATES AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENT (continued)

Accounting Estimates and Assumptions

a. Estimated Useful Lives

Group conducted a review of the economic useful lives of fixed assets based on factors such as the technical conditions and technological developments in the future. Operating results in the future will be affected from the changes in estimate caused by changes in these factors.

b. Post-Employment Benefits

Post-employment benefits such as retirement and service payments are calculated based on Labor Law. The determination of Group post-employment benefits liabilities is depend on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts.

Those assumptions include, among others, discount rates, annual salary increase rate, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interets on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit and loss.

The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets, and any change in effect of the asset ceiling are recognized in other comprehensive income.

Management believe the assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the actuary result or significant changes in the assumptions may have materially affect its employee benefits liabilities and net employee benefits expense.

c. Allowance for Impairment Losses on Accounts Receivable

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit worthiness, to record specific provisions its receivable amounts that expects to collect.

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Penting (lanjutan)

c. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha (lanjutan)

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha

Perhitungan nilai tambah atas uang muka Investasi. Perhitungan nilai tambah dilakukan setelah seluruh kewajiban selesai dilaksanakan. Nilai tambah tersebut merupakan nilai tambah atas penyediaan dana untuk pembiayaan pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Akses Priok sesuai dengan Perjanjian Kerjasama antara Kementerian PUPR dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tentang Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok.

d. Taksiran Nilai Realisasi Neto Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto untuk aset pengembangan real estat ditentukan berdasarkan estimasi harga jual dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi, yang melibatkan pertimbangan signifikan manajemen terhadap variabel utama dan kondisi pasar.

Pertimbangan berikut ini Dibuat oleh Manajemen dalam Rangka Penerapan Kebijakan Akuntansi Grup

a. Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 109 dipenuhi.

b. Penentuan dan Klasifikasi Pengendalian Bersama

Grup menggunakan pertimbangan ketika menilai apakah pengaturan bersama merupakan operasi bersama atau ventura bersama yang relevan. Grup menentukan aktivitas untuk pengendalian bersama yang terkait dengan pengaturan bersama yang relevan dalam keputusan, operasi dan modal

4. ESTIMATES AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENT (continued)

Accounting Estimates and Assumptions (continued)

c. Allowance for Impairment Losses on Accounts Receivable (continued)

These specific provisions are re-evaluated and if additional information received affects the amounts of allowance for impairment losses on account receivables.

Calculation of added value on investment advances. The calculation of added value is conducted after all obligations have been completed. The added value represent an added value for the fund provided to finance land acquisition of the of Priok Access Toll Road construction in accordance with the Cooperation Agreement between the Ministry of PUPR and the Provincial Government of DKI Jakarta on the Construction of Tanjung Priok Access Toll Road.

d. Estimation of Net Realizable Value for Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Net realizable value of real estate development assets is assessed with reference to estimated selling price less estimated cost to complete the construction, which involves significant management judgement on key variables and market conditions.

The Following Considerations Were Made by Management in the Context of Applying the Group's Accounting Policies.

a. Classifications of Financial Assets and Liabilities

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by taking into account the definition specified in SFAS 109 fulfilled.

b. Determination and Classification of a Joint Agreement

Judgment is required to determine when the Group has joint control over an arrangement, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent. The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the operating and capital decisions of the arrangement.

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

Pertimbangan berikut ini Dibuat oleh Manajemen dalam Rangka Penerapan Kebijakan Akuntansi Grup (lanjutan)

b. Penentuan dan Klasifikasi Pengendalian Bersama (lanjutan)

Pertimbangan juga diperlukan dalam melakukan klasifikasi pengendalian bersama. Pengklasifikasian pengendalian bersama membutuhkan Grup untuk menentukan hak dan kewajiban timbul dari pengendalian bersama ini. Khususnya Grup mempertimbangkan:

1) Struktur dari pengendalian bersama - apakah terbentuk melalui bentuk terpisah;
2) Ketika pengaturan bersama dibentuk melalui bentuk terpisah:
   a) Bentuk hukum dan badan terpisah;
   b) Persyaratan pengaturan kontraktual;
   c) Fakta dan keadaan lain (jika relevan).

Penilaian pertimbangan ini biasanya membutuhkan yang signifikan, dan kesimpulan yang berbeda untuk pengendalian bersama dan juga apakah operasi bersama atau ventura bersama bisa membuat dampak yang material terhadap perlakuan akuntansi untuk setiap penilaian.

4. ESTIMATES AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENT (continued)

The Following Considerations Were Made by Management in the Context of Applying the Group's Accounting Policies (continued)

b. Determination and Classification of a Joint Agreement (continued)

Judgment is also required to classify a joint arrangement. Classifying the arrangement requires the Group to assess their rights and obligations arising from the arrangement. Specifically, the Group considers:

1) The structure of the joint arrangement whether it is structured through a separate vehicle;
2) When the joint arrangement is structured through a separate vehicle:
   a) The legal form of the separate vehicle;
   b) The terms of the contractual arrangement;
   c) Other facts and circumstances (when relevant).

This assessment often requires significant judgment, and a different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the accounting treatment for each assessment.

5. KAS DAN SETARA KAS / *5. CASH AND CASH EQUIVALENTS*

	2025	2024	
Kas	711.529	623.985	*Cash*
Jumlah kas	**711.529**	**623.985**	***Total cash***
Bank			***Bank***
Pihak berelasi			***Related parties***
PT Bank DKI			*PT Bank DKI*
Mata uang			*Currency*
Rupiah	871.134.001	2.692.649.814	*Rupiah*
USD (2025: 1.695 USD dan 2024: 1.784 USD)	28.449	28.836	*USD (2025: 1.695 USD and 2024: 1.784 USD)*
EUR DKI(2025: 101 EUR dan 2024: 759.833 EUR)	1.995	12.804.187	*EUR DKI(2025: 101 EUR and 2024: 759.833 EUR)*
Sub jumlah	**871.164.445**	**2.705.482.837**	***Sub total***
Pihak ketiga			***Third parties***
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	78.305.836	180.307	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	17.153.491	76.581.012	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	7.423.460	862.951	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.418.996	4.169.765	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	1.808.004	2.307.809	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	1.657.119	1.644.218	*PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk*
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	342.382	342.065	*PT Bank Artha Graha Internasional Tbk*
PT Bank OCBC NISP Tbk	129.740	129.414	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Nationalnobu Tbk	68.603	56.489	*PT Bank Nationalnobu Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	42.822	257.173	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	12.916	13.218	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk*
PT Bank Mega Tbk	1.614	-	*PT Bank Mega Tbk*
PT Bank Mandiri Taspen	270	-	*PT Bank Mandiri Taspen*
Dollar Amerika Serikat			*United Stated Dollar*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2025: 852.670 USD dan 2024: 1.201.644 USD)	14.309.500	19.420.976	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2025: 852.670 USD and 2024: 1.201.644 USD)*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk 2025: 4.732 USD dan 2024: 4.854 USD)	79.418	78.456	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk 2025: 4.732 USD and 2024: 4.854 USD)*
Sub jumlah	**124.754.170**	**106.043.853**	***Sub total***
Jumlah bank	**995.918.614**	**2.811.526.691**	***Total bank***

5. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan) / *5. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)*

	2025	2024	
Deposito berjangka			***Time deposit***
Pihak Berelasi			***Related parties***
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank DKI	1.880.031.539	1.177.030.005	*PT Bank DKI*
Pihak ketiga			***Third parties***
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	213.699.795	139.130.438	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	200.000.000	75.500.000	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	100.105.122	245.053	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Banten	50.000.000	-	*PT Bank Banten*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	50.000.000	55.000.000	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	33.968.947	75.000.000	*PT Bank Muamalat Indonesia Tbk*
PT Bank Mandiri Taspen	-	125.000.000	*PT Bank Mandiri Taspen*
PT Bank Perekonomian Rakyat	-	5.000.000	*PT Bank Perekonomian Rakyat*
Jumlah deposito	**2.527.805.402**	**1.651.905.496**	***Total deposit***
Jumlah kas dan setara kas	**3.524.435.546**	**4.464.056.171**	***Total cash and cash equivalents***

Suku bunga kontraktual tahunan untuk deposito berjangka adalah sebagai berikut:

Annual contractual interest rates of time deposits are as folows:

	2025	2024	
Bunga	2,25%-7,25%	2,25%-6,25%	*Interest*

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 kas dan setara kas tidak dijaminkan kepada pihak manapun.

As of 31 December 2025 and 2024, cash and cash equivalents are not pledged to any party.

6. INVESTASI JANGKA PENDEK / *6. SHORT-TERM INVESTMENT*

	2025	2024	
PT Optima Kharya Capital Management	56.502.331	56.502.331	*PT Optima Kharya Capital Management*
PT Sarijaya Permana Sekuritas	25.000.000	25.000.000	*PT Sarijaya Permana Sekuritas*
Jumlah	**81.502.331**	**81.502.331**	***Total***
Cadangan penurunan nilai investasi	(81.502.331)	(81.502.331)	*Allowance for impairment investment*
Jumlah investasi jangka pendek	**-**	**-**	***Total short-term investment***

6. INVESTASI JANGKA PENDEK (lanjutan)

a. PT Optima Kharya Capital Management

Penempatan dana pada PT Optima Kharya Capital Management didasarkan pada:

1) Kontrak Pengelolaan Investasi No. 1407/DF/KPD/OKCM/VII/08 tanggal 17 Juli 2008 dan Surat Konfirmasi Pengelolaan Dana No. 4110/DF-CL/OKCM/VII/2008 tanggal 17 Juli 2008 dengan dana investasi sebesar Rp40.000.000.000 (nilai penuh) untuk masa 1 (satu) tahun sejak tanggal diterimanya dana oleh Manajer Investasi dan target pengembalian sebesar 13,25% per tahun.

2) Kontrak No. 1447/DF/KPD/OKCM/ VII/08 tanggal 30 Oktober 2008 dengan jumlah penempatan sebesar Rp10.000.000.000 (nilai penuh) untuk masa 1 (satu) tahun sejak tanggal diterimanya dana oleh Manajer Investasi dan target pengembalian sebesar 13,25% per tahun.

PT Optima Kharya Capital Management tidak berhasil mengembalikan dana investasi tersebut kepada Perusahaan. Pada tahun 2010 Perusahaan memberi kuasa kepada Kantor Hukum Rahmanto, Umar & Djalaludin untuk melakukan gugatan wanprestasi, perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian terhadap PT Optima Kharya Capital Management. Perusahaan mengusulkan skema konstruksi investasi dengan *underlying* penjaminan dengan obligasi JAKPRO I, harta tidak bergerak dan mengupayakan *underlying* lainnya. Namun upaya ini belum mendapat tanggapan dari PT Optima Kharya Capital Management. Perusahaan juga telah melakukan koordinasi atas masalah tersebut dengan Kepala Biro Pemeriksaan dan Penyidikan Bapepam LK serta pihak Kepolisian.

Sesuai laporan Kantor Jasa Penilaian Publik Budi, Edy, Saptono dan Rekan No. 144/Best-Bs/Lap.SV/III/11 tanggal 11 Maret 2011 tentang penilaian Investasi jangka pendek Perusahaan mengenai nilai pasar wajar investasi jangka pendek Perusahaan di PT Optima Karya Capital Management pada tanggal 31 Oktober 2010 adalah Nihil.

Setelah memperoleh bukti objektif penurunan nilai dari pihak penilai independen dengan nilai wajar Nihil, Perusahaan membentuk cadangan penurunan nilai investasi di PT Optima Kharya Capital Management sebesar 100% atau Rp56.502.330.885 (nilai penuh).

6. SHORT-TERM INVESTMENT (continued)

a. PT Optima Kharya Capital Management

The placement of funds at PT Optima Kharya Capital Management was based on:

1) Investment Management Contract No. 1407/DF/KPD/OKCM/VII/08 dated July 17, 2008 and the Letter of Confirmation of Fund Management No. 4110/DF-CL/OKCM/VII/2008 dated July 17, 2008 with an investment fund amounted to Rp40,000,000,000 for 1 (one) year from the date of receipt of funds by the Investment Manager with an annual return of 13.25%.

2) Contract No. 1447/DF/KPD/OKCM/VII /08 dated October 30, 2008 with value of placement amounted to Rp10,000,000,000 (full amount) for 1 (one) year from the date of receipt of funds by the Investment Manager with an annual return of 13.25%.

PT Optima Kharya Capital Management did not succeed in returning the investment funds to the Company. In 2010 the Company authorized the Law Office of Rahmanto, Umar & Djalaludin to file a lawsuit against PT Optima Kharya Capital Management. The Company proposes an investment construction scheme with an underlying guarantee with JAKPRO I bonds, immovable assets and seek other underlying. However, this effort has not received a response from PT Optima Kharya Capital Management. The Company has also coordinated the matter with the Head of the Investigation and Investigation Bureau of Bapepam LK and the Police.

According to reports from Budi, Edy, Saptono and Partners Public Appraisal Services Office No. 144 / Best-Bs / Lap.SV / III / 11 dated March 11, 2011 regarding the Company's short-term investment appraisal regarding the fair market value of the Company's short-term investment in PT Optima Karya Capital Management as of October 31, 2010 was Nil

After obtaining objective evidence of impairment from an independent appraisal party with a fair value of Nil, the Company established an allowance for impairment of investment in PT Optima Kharya Capital Management at 100% or Rp56,502,330,885 (full amount).

6. INVESTASI JANGKA PENDEK (lanjutan)

b. PT Sarijaya Permana Sekuritas

Berkenaan dengan gagal bayarnya PT Sarijaya Permana Sekuritas dalam pengembalian dana investasi Perusahaan pada akhir masa kontrak investasi, Perusahaan telah menyampaikan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Gugatan ini dimenangkan oleh Perusahaan. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1240/Pdt.G/2009/PN tanggal 15 September 2009 menyatakan bahwa PT Sarijaya Permana Sekuritas telah wanprestasi karena tidak melaksanakan pencairan aset investasi atau mengembalikan dana milik Perusahaan. Pengadilan menghukum Sarijaya untuk membayar pokok investasi sebesar Rp25.000.000.000 (nilai penuh), imbalan investasi sebesar Rp1.602.739.726 (nilai penuh), serta bunga tambahan sebesar 6% per tahun sebagai keuntungan Perusahaan.

Pada tahun 2010 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memenangkan gugatan Perusahaan atas PT Sarijaya Permana Sekuritas dengan putusan penyitaan atas saham KARK milik PT Sarijaya Permana Sekuritas yang tersimpan di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI). Proses eksekusi atas putusan sita dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut belum terlaksana karena KSEI menyatakan tidak menyimpan saham tersebut.

Sesuai laporan Kantor Jasa Penilaian Publik Budi, Edy, Saptono dan Rekan No. 143/Best-Bs/Lap.SV/III/11 tanggal 11 Maret 2011 mengenai penilaian investasi jangka pendek Perusahaan mengenai nilai pasar wajar investasi jangka pendek Perusahaan di PT Sarijaya Permana Sekuritas pada tanggal 31 Desember 2010 adalah Nihil.

Setelah terdapat bukti objektif penurunan nilai dari pihak penilai independen dengan nilai wajar Nihil, Perusahaan membentuk cadangan penurunan nilai investasi di PT Sarijaya Permana Sekuritas sebesar 100% atau Rp25.000.000.000 (nilai penuh).

6. SHORT-TERM INVESTMENT (continued)

b. PT Sarijaya Permana Sekuritas

With regard to the financial default of PT Sarijaya Permana Sekuritas in returning the Company's investment fund at the end of the investment contract period, the Company has submitted a civil suit to the South Jakarta District Court. This lawsuit was won by the Company. The Decision of South Jakarta District Court No.1240/Pdt.G/2009/PN dated September 15, 2009 states PT Sarijaya Permana Sekuritas has defaulted because they did not carry out the disbursement of investment assets or refund of the Company's property. The court punished PT Sarijaya Permana Sekuritas to pay the principal amount of investment amounted to Rp25,000,000,000 (full amount), return on investment of Rp1,602,739,726 (full amount), and an additional interest of 6% per annum for the Company's benefit.

In 2010 the Company won a lawsuit against PT Sarijaya Permana Sekuritas in the South Jakarta District Court with the decision of seizure of KARK shares owned by PT Sarijaya Permana Sekuritas which deposited in PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI). The execution process of the confiscation of the South Jakarta District Court has not been executed because KSEI has declared that it does not keep the shares

As per the report of Public Assessment Service Office Budi, Edy, Saptono and Associate No. 143/Best-Bs/Lap.SV/III/11 dated March 11, 2011 related to the Company's short-term investment fair value in PT Sarijaya Permana Sekuritas as of December 31, 2010 is nil.

After there is objective evidence of impairment of an independent appraisal with fair value nil, the Company has provided an impairment allowances of the Company's investment in PT Sarijaya Permana Sekuritas at 100% or equivalent Rp25,000,000,000 (full amount).

7. PIUTANG USAHA / *7. ACCOUNT RECEIVABLES*

	2025	2024	
Pihak berelasi			***Related parties***
Unit Pengelola Perpustakaan Jakarta dan Pusat	6.504.118	-	*Unit Pengelola Perpustakaan Jakarta dan Pusat*
Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta	3.867.405	3.867.405	*Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta*
PD PAM Jaya	1.955.442	2.299.569	*PD PAM Jaya*
PT Transportasi Jakarta	1.826.466	1.818.486	*PT Transportasi Jakarta*
PT Jakarta Lingko Indonesia	988.019	988.019	*PT Jakarta Lingko Indonesia*
PT Jakarta Tourisindo	566.672	-	*PT Jakarta Tourisindo*
Perumda Pasar Jaya	709.854	124.328	*Perumda Pasar Jaya*
PT Jakpro Memiontec Air	330.688	391.738	*PT Jakpro Memiontec Air*
Badan Pembinaan BUMD	21.744	-	*BUMD Development Agency*
Dinas Perhubungan DKI Jakarta	-	2.120.518	*Jakarta Transportation Agency*
Pembangunan Sarana Jaya	15.000	-	*Pembangunan Sarana Jaya*
Sub jumlah	**16.785.407**	**11.610.063**	***Sub total***
Kerjasama operasi			***Joint operation***
Pihak ketiga			***Third parties***
PT Paramitha Bangun Cipta Sarana	10.749.519	10.795.140	*PT Paramitha Bangun Cipta Sarana*
PT Indo Gallery Square	454.091	454.091	*PT Indo Gallery Square*
Sub Jumlah	**11.203.610**	**11.249.231**	***Subtotal***
Sewa			***Lease***
Penyewa di Mall Pluit Junction	33.807.575	33.308.545	*Tenant at Mall Pluit Junction*
PT Equina Global Prima	18.230.139	6.430.491	*PT Equina Global Prima*
PT Alma Madani	4.293.243	4.293.243	*PT Alma Madani*
Penyewa di Gedung Pulo Mas Office Parl	2.756.455	1.549.571	*Tenant at Gedung Pulo Mas Office Park*
Penyewa di Taman Ismail Marzuki	2.731.636	7.985.613	*Tenant at Taman Ismail Marzuki*
Penyewa di Pasar Muara Karang	2.586.855	2.342.241	*Tenant at Pasar Muara Karang*
Penyewa di Jakarta International Velodror	691.495	1.216.344	*Tenant at Jakarta International Velodrome*
Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru	251.407	251.407	*Muara Baru Warehouse and Office Space Phase II*
Penyewa di Gudang Muara Baru	203.491	203.491	*Tenant at Gudang Muara Baru*
PT Persija Jaya Jakarta	202.748	-	*PT Persija Jaya Jakarta*
Penyewa di Jakarta International Stadium	96.579	170.531	*Tenant at Jakarta International Stadium*
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100.000)	219.767	1.411.908	*Others (bellow Rp100.000)*
Sub jumlah	**66.071.390**	**59.163.385**	***Sub total***
Penjualan tanah			***Sales - land***
PT Wika Realty	35.636.543	35.636.543	*PT Wika Realty*
PT Mitra Karsa Selaras	7.429.275	11.143.913	*PT Mitra Karsa Selaras*
Akhmad Munawar Giandra	2.905.000	2.905.000	*Akhmad Munawar Giandra*
PT Indomarina Square	2.108.381	11.325.144	*PT Indomarina Square*
PT Tribahagia Cipta Mandiri	173.227	173.227	*PT Tribahagia Cipta Mandiri*
Sub jumlah	**48.252.427**	**61.183.827**	***Sub total***

7. PIUTANG USAHA (lanjutan) / *7. ACCOUNT RECEIVABLES (continued)*

	2025	2024	
Penjualan tanah dan bangunan			***Sales - land and building***
Apartemen de Paradiso	4.556.871	4.556.871	*Apartemen de Paradiso*
Apartemen Muara Indah	900.000	900.000	*Apartemen Muara Indah*
Apartemen Pluit Kencana	822.910	822.910	*Apartemen Pluit Kencana*
PT Sarana Meditama Metropolitan	134.063	-	*PT Sarana Meditama Metropolitan*
Rukan DHI Teluk Gong	68.350	68.350	*Rukan DHI Teluk Gong*
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100.000)	501.376	505.387	*Others (each belows Rp100,000)*
Sub jumlah	**6.983.569**	**6.853.518**	***Sub total***
Jasa teknologi informasi komunikasi			***Information and communication technology services***
PT Trimedia Imaji Rekso Abadi	394.727.006	320.500.252	*PT Trimedia Imaji Rekso Abadi*
PT Modular Inti Konstrindo	21.434.728	21.434.728	*PT Modular Inti Konstrindo*
PT AJN Solusindo	15.576.838	18.597.909	*PT AJN Solusindo*
PT Sentuh Digital Teknologi	6.905.248	6.905.248	*PT Sentuh Digital Teknologi*
Kementrian PUPR	6.895.223	-	*Ministry of Public Works and Public Housing*
PT Relasi Media Solusi	4.092.000	4.092.000	*PT Relasi Media Solusi*
PT Urusdo Kreasi Indonesia	3.599.000	-	*PT Urusdo Kreasi Indonesia*
PT Indosat Tbk.	2.429.984	-	*PT Indosat Tbk.*
PT Astria Eka Energi	1.843.994	1.843.994	*PT Astria Eka Energi*
PT Storvanet Global Indonesia	1.574.287	1.574.287	*PT Storvanet Global Indonesia*
PT Mega Akses Persada	1.501.162	-	*PT Mega Akses Persada*
PT Artacomindo Jejaring Nusa	1.353.309	1.353.309	*PT Artacomindo Jejaring Nusa*
PT Iforte Solusi Infotek	604.761	261.485	*PT Iforte Solusi Infotek*
PT Trans Digital Media	546.622	-	*PT Trans Digital Media*
PT Saranainsan Muda Selaras	450.114	191.577	*PT Saranainsan Muda Selaras*
Benny Kurniajaya	401.285	194.512	*Benny Kurniajaya*
PT Intercom Global Nusantara	401.170	401.170	*PT Intercom Global Nusantara*
PT MNC Kabel Mediacom	331.073	331.073	*PT MNC Kabel Mediacom*
PT Nusantara Gikenfa	228.000	228.000	*PT Nusantara Gikenfa*
PT Fastel Sarana Indonesia	198.269	469.133	*PT Fastel Sarana Indonesia*
PT Uninet Media Sakti	163.012	105.992	*PT Uninet Media Sakti*
Perumda Air Minum Jaya	-	709.290	*Perumda Air Minum Jaya*
PT Mora Telematika Indonesia Tbk	-	384.226	*PT Mora Telematika Indonesia Tbk*
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100.000)	1.424.100	1.008.401	*Others (each belows Rp100,000)*
Sub Jumlah	**466.681.184**	**380.586.585**	***Sub total***

7. PIUTANG USAHA (lanjutan) / *7. ACCOUNT RECEIVABLES (continued)*

	2025	2024	
Jasa konsultan perencanaan			***Planning consultant services***
PT Kano Utama Sangat Sukses	10.899.074	4.415.590	*PT Kano Utama Sangat Sukses*
PT Cipta Griya Properti	4.146.401	4.146.401	*PT Cipta Griya Properti*
Yayasan Assykirin	2.087.000	2.087.000	*Yayasan Assykirin*
PT PP Properti Tbk	910.620	910.620	*PT PP Properti Tbk*
PT Nusa Kirana Real Estate	779.850	779.850	*PT Nusa Kirana Real Estate*
PT Telkom Sigma	545.000	-	*PT Telkom Sigma*
PT Integrasi Transit Jakarta	330.086	330.086	*PT Integrasi Transit Jakarta*
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk	218.182	218.182	*PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk*
PT Danareksa	172.226	-	*PT Danareksa*
PT Agung Sedayu Group	166.219	166.219	*PT Agung Sedayu Group*
Perum Perumnas	-	652.962	*Perum Perumnas*
PT Pindad	-	690.530	*PT Pindad*
PT Fasade - FKI	-	874.382	*PT Fasade - FKI*
PT Harmas Jalesveva	-	220.946	*PT Harmas Jalesveva*
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100.000)	1.107.209	262.549	*Others (each belows Rp100,000)*
Sub jumlah	**21.361.867**	**15.755.317**	***Sub total***
Jasa utilitas			***Utility services***
PT Pantai Mutiara Jetski	8.597.000	8.597.000	*PT Pantai Mutiara Jetski*
PT Pertamina Patra Niaga	1.084.810	-	*PT Pertamina Patra Niaga*
PT Trans Mayapada Busway	-	566.524	*PT Trans Mayapada Busway*
Perum PPD	-	286.447	*Perum PPD*
PT Raja Rafa Samudra	-	209.183	*PT Raja Rafa Samudra*
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100.000)	2.510.161	975.590	*Others (each belows Rp100,000)*
Sub jumlah	**12.191.971**	**10.634.744**	***Sub total***
Lain-lain			***Others***
Jasa Lainnya	9.671.577	3.935.074	*Other services*
Piutang Hotel	559.095	-	*Hotel*
Sponsorship	10.000	-	*Sponsorship*
Sub jumlah	**10.240.672**	**3.935.074**	***Sub total***
Jumlah piutang	**659.772.099**	**560.971.744**	***Total account receivables***
Penyisihan piutang	(199.825.375)	(165.088.245)	*Allowance for impairment*
Jumlah piutang bersih	**459.946.724**	**395.883.500**	***Total account receivables - net***

7. PIUTANG USAHA (lanjutan) / *ACCOUNT RECEIVABLES (continued)*

Rincian umur piutang usaha 31 Desember 2025 dan 2024 dalah sebagai berikut:

Detail of age of account receivables as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Sampai dengan 90 hari	90.534.539	75.799.192	*Up to 90 days*
90-180 hari	77.836.726	65.168.067	*90-180 days*
Lebih dari 180 hari	491.400.833	420.004.486	*More than 180 days*
Sub jumlah	**659.772.099**	**560.971.745**	***Sub total***
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai	(199.825.375)	(165.088.245)	*Less Allowance for impairment loss*
Jumlah piutang usaha	**459.946.724**	**395.883.500**	***Total account receivables***

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

Movement of allowance for impairment losses of account receivables are as follows:

	2025	2024	
Saldo awal tahun	165.088.245	138.367.869	*Beginning balance*
Beban tahun berjalan	35.274.708	29.958.060	*Current year expenses*
Pemulihan tahun berjalan	(537.577)	(3.237.684)	*Current year recovery*
Saldo akhir tahun	**199.825.375**	**165.088.245**	***Ending balance***

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai piutang usaha yang sudah dibentuk telah mencukupi untuk menutup kemungkinan kerugian tidak tertagihnya piutang usaha.

Management believes that the allowance for impairment of account receivables are sufficient to cover the possible losses from uncollectible accounts receivable.

a. Piutang Usaha dari Pihak Berelasi / *Account Receivables from Related Parties*

1) Piutang usaha pihak berelasi kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berasal dari transaksi dengan Unit Pengelola Perpustakaan Jakarta dan Pusat terkait biaya utilitas Perpustakaan TIM, Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta terkait ganti rugi tanah PMJ di Kawasan Ria-Rio, Badan Pembina BUMD Provinsi DKI Jakarta terkait jasa pendampingan kajian sembilan lingkup pekerjaan BP BUMD, serta Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta terkait piutang selisih kurang subsidi operasional LRT.

1) Related party trade receivables from the Provincial Government of DKI Jakarta arise from transactions with the Jakarta and Central Jakarta Library Management Unit of DKI Jakarta related to utility expenses of the TIM Library, the Public Works Agency of DKI Jakarta related to compensation for PMJ land in the Ria-Rio Area, the Regional-Owned Enterprises Development Agency of DKI Jakarta related to advisory services for the study of nine work scopes of BP BUMD, and the Transportation Agency of DKI Jakarta related to receivables from the shortfall of LRT operational subsidies.

2) Piutang dari PD PAM Jaya merupakan piutang atas pengadaan jasa konsultan penyusunan dokumen FS dan konsep design rencana pengembangan sentral laboraturium PAM Jaya serta pendampingan penerapan *building information model*

2) Receivables from PD PAM Jaya are receivables for the procurement of consulting services for the preparation of FS documents and design concepts for the development plan for the PAM Jaya central laboratory as well as assistance in the implementation of the building information model.

7. PIUTANG USAHA (lanjutan)

a. Piutang Usaha dari Pihak Berelasi

3) Piutang usaha berelasi dari PT Transportasi Jakarta merupakan piutang atas tagihan gas serta project jasa konsultan design perencanaan revitalisasi empat halte terintegrasi stasiun KRL dan Jembatan Penyebrangan Orang (JPO).

4) Piutang usaha berelasi dari PT Jaklingko Indonesia merupakan dana talangan untuk pembayaran penghasilan dewan komisaris PT Jaklingko Indonesia.

5) Piutang usaha berelasi dari PT Jakarta Tourisindo atas sewa Grha Bhakti Budaya untuk kegiatan malam final abang none di Taman Ismail Marzuki

6) Piutang usaha berelasi dari PT Perumda Pasar Jaya atas pekerjaan jasa konsultan penyusnan gambar *visioning* rencana pembangunan beberapa pasar milik PT Perumda Pasar Jaya.

7) Piutang usaha berelasi dari PT Jakpro Memiontec Air atas *cost sharing* jasa Kantor Akuntan Publik

8) Piutang usaha berelasi dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya atas kegiatan CSR (paket lahan bertani)

b. Piutang Usaha dari Pihak Ketiga

1) PT AJN Solusindo
Piutang dari PT AJN Solusindo merupakan piutang perjanjian kerjasama operasi pembangunan VSAT untuk akses internet BAKTI Kementerian Komunikasi dan Telekomunikasi antara JIP dengan PT AJN Solusindo.

2) PT Trimedia Imaji Rekso Abadi
Piutang kepada PT Trimedia Imaji Rekso Abadi merupakan piutang kerjasama layanan media *advertising* di wilayah Indonesia untuk jangka waktu 5 - 8 tahun.

3) PT Wika Realty
Piutang kepada Wika Realty merupakan piutang atas Kerjasama pembangunan dalam membangun dan mengembangkan sebidang tanah dan bangunan milik PMJ yang berada di Jalan Kayu Putih dengan luas ± 25.828 m2.

7. ACCOUNT RECEIVABLES (continued)

a. Account Receivables from Related Parties

3) Related trade receivables from PT Transportasi Jakarta are receivables for gas bills and the design consulting services project for the revitalization of four integrated KRL station stops and pedestrian bridges (JPO).

4) Related trade receivables from PT Jaklingko Indonesia are advance funds for payment of income for the board of commissioners of PT Jaklingko Indonesia.

5) Related trade receivables from PT Jakarta Tourisindo for the rental of Grha Bhakti Budaya for the final night activities of Abang None at Taman Ismail Marzuki.

6) Related trade receivables from PT Perumda Pasar Jaya for consulting services in preparing visioning drawings for development plans for several markets owned by PT Perumda Pasar Jaya.

7) Related trade receivables from PT Jakpro Memiontec Air for cost sharing of Public Accounting Firm services

8) Related trade receivables from Perumda Pembangunan Sarana Jaya for CSR activities (farming land packages)

b. Account Receivables from Third Parties

1) PT AJN Solusindo
Receivable from PT AJN Solusindo is Cooperation agreement of The VSAT development operation for BAKTI Ministry of Communication and Telecommunications internet access between JIP and PT AJN Solusindo.

2) PT Trimedia Imaji Rekso Abadi
Receivables to PT Trimedia Imaji Rekso Abadi are receivables from the cooperation of media advertising services in the territory of Indonesia for a period of 5- 8 years.

3) PT Wika Realty
Accounts receivable from Wika Realty represent receivables from Collaboration Development to build and develop a plot of land and buildings owned by PMJ which are located on Jalan Kayu Putih with an area of ± 25,828 sqm into an

7. PIUTANG USAHA (lanjutan)

menjadi lingkungan apartemen dan ruang usaha komersial berikut fasilitasnya

4) PT Paramitha Bangun Cipta Sarana
Piutang kepada PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) merupakan kewajiban PBCS kepada PMJ atas keterlambatan biaya pemanfaatan tanah, dari kerjasama pembangunan dan pengelolaan Proyek V'Nesia Mall.

5) Penyewa di Mall Pluit Junction
Piutang usaha persewaan Mall Pluit Junction merupakan persewaan atas unit ruang sewa di Mall Pluit Junction.

6) PT Indomarina Square
Piutang kepada PT Indomarina Square merupakan piutang atas penjualan unit-unit Satuan Apartemen di Apartemen Tifolia Pulomas Park Center.

7) PT Summarecon Investment Property
Piutang kepada PT Summarecon Investment Property merupakan Tagihan atas Naming Right Stasiun Boulevard Utara Summarecon Mall yang tercatat di Piutang Pihak Ketiga jenis usaha Jasa Lainnya sebesar Rp4.440.000.000 (nilai penuh)

8) PT Mitra Karsa Selaras
Piutang dari PT Mitra Karsa Selaras merupakan piutang atas perjanjian ratifikasi antara Perusahaan dengan PT Catur Bangun Mandiri Perkasa.

9) PT Kano Utama Sangat Sukses
Piutang dari Kano Utama Sangat Sukses atas pekerjaan DED pada pendampingan pengajuan mitra developer revitalisasi beberapa pasar dari PD Pasar Jaya.

10) Apartemen de Paradiso
Piutang usaha atas proyek Apartemen de Paradiso merupakan piutang usaha atas penjualan unit apartemen atas bangunan 22 lantai yang terdiri 638 unit apartemen dan 14 unit ruko.

11) PT Modular Inti Konsultindo
Piutang dari PT Modular Inti Konsultindo merupakan piutang atas perjanjian kerja sama sarana jaringan utilitas terpadu.

7. ACCOUNT RECEIVABLES (continued)

apartment environment and commercial business space and its facilities.

4) PT Paramitha Bangun Cipta Sarana
Receivables from PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) represent PBCS obligations to PT PMJ for land use fees, payment of Land and Building Taxes as well as fee penalties, from cooperation in the development and management of the V'Nesia Mall Project.

5) Mal Pluit Junction Tenants
Trade receivable from Pluit Junction Mall rental is a rental for a mall kiosk unit at Mall Pluit Junction.

6) PT Indomarina Square
PT Indomarina Square's receivables represent receivables from the sale of units of Apartment Units at Tifolia Pulomas Park Center Apartments.

7) PT Summarecon Investment Property
Receivable from PT Summarecon Investment Property represent the Naming Rights for Summarecon Mall's North Boulevard Station, recorded in Third Party Receivables under the Other Services business category, amounting to Rp4,440,000,000 (full amount).

8) PT Mitra Karsa Selaras
Receivables from PT Mitra Karsa Selaras represent receivable from the ratification agreement between the Company and PT Catur Bangun Mandiri Perkasa.

9) PT Kano Utama Sangat Sukses
Receivables from Kano Utama Very Successful for DED's work in assisting developer partner applications for the revitalization of several markets from PD Pasar Jaya.

10) De Paradiso Apartment
Account receivables from the Apartment de Paradiso project represent receivables derived from for the sale of 22 floors of apartment units consisting of 638 apartment units and 14 units of shophouses.

11) PT Modular Inti Konsultindo
Receivables from PT Modular Inti Konsultindo represent receivables from cooperation agreements for integrated utility network facilities.

7. PIUTANG USAHA (lanjutan)

12) PT Pantai Mutiara Jetski
Piutang dari PT Pantai Mutiara Jetski merupakan piutang atas perjanjian kerja sama sewa lahan di Pantai Mutiara, Pluit Penjaringan, Jakarta Utara.

13) PT Sentuh Digital Teknologi
Piutang dari PT Sentuh Digital Teknologi merupakan piutang atas layanan media *adversiting* di Jungleland.

7. ACCOUNT RECEIVABLES (continued)

12) PT Pantai Mutiara Jetski
Receivables from PT Pantai Mutiara Jetski represent receivables from a cooperation agreement for leasing land at Pantai Mutiara, Pluit Penjaringan, North Jakarta.

13) PT Sentuh Digital Teknologi
Receivables from PT Sentuh Digital Teknologi represent receivables for media advertising services at Jungleland.

8. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA / ***8. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS***

	2025	2024	
Pihak berelasi			***Related parties***
KSO WTP Pluit	116.625	-	*KSO WTP Pluit*
PT Jakarta Ancol Pratama Tol	25.000	-	*PT Jakarta Ancol Pratama Tol*
PT Bank DKI	-	6.315.789	*PT Bank DKI*
Lainnya	11.100	-	*Lainnya*
Sub jumlah	**152.725**	**6.315.789**	***Sub total***
Pihak ketiga			***Third parties***
PT Harvestindo Asset Management	28.077.106	28.077.106	*PT Harvestindo Asset Management*
Asmuri	24.240.000	24.240.000	*Asmuri*
Andy Hertawan Surdjito	15.000.000	15.000.000	*Andy Hertawan Surdjito*
Iwan Sudjono	3.748.695	3.748.695	*Iwan Sudjono*
Bunga Deposito	2.662.141	3.971.620	*Bunga Deposito*
Aston Hotel	601.694	1.247.161	*Aston Hotel*
Proyek Pluit Junction	555.457	555.457	*Proyek Pluit Junction*
Karyawan	486.569	1.148.815	*Karyawan*
I Gusti Made Putera Astaman	315.000	315.000	*I Gusti Made Putera Astaman*
PT Bank Mandiri (Persero) TBK	141.805	-	*PT Bank Mandiri (Persero) TBK*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100.000)	18.586.915	902.280	*Others (belows Rp100.000)*
Sub jumlah	**94.415.381**	**79.206.133**	***Sub total***
Penyisihan kerugian penurunan nilai	(72.074.776)	(72.694.717)	*Allowance for impairment losses*
Jumlah	**22.493.329**	**12.827.205**	***Total***

Pada tanggal 31 Desember 2024, setara kas yang disimpan adalah Rekening Koran atas nama JAKKON di Kantor Pusat Bank DKI Balaikota, yang diblokir untuk digunakan sesuai dengan surat persetujuan permohonan kredit No. 11/SPPK/BLK/III/2024.

In December 31, 2024, the cash equivalent placed was a Current Account under the name of JAKKON at Bank DKI Main Branch Balaikota, which was blocked for use in accordance with the credit application approval letter No. 11/SPPK/BLK/III/2024.

8. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (lanjutan)

Pada Desember 2025, setara kas yang dibatasi penggunaan telah dibebaskan dan tidak lagi tunduk pada pembatasan penggunaan.

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai aset keuangan lancar lainnya adalah sebagai berikut:

8. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (continued)

December 2025, the restricted cash equivalents were released and are no longer subject to usage restrictions.

Movements of allowance for impairment lossesn of other current financial assets are as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	72.694.717	66.162.890	*Beginning balance*
Beban tahun berjalan	-	13.427.050	*Current year expenses*
Pemulihan tahun berjalan	(619.941)	(6.895.223)	*Current year recovery*
Jumlah	**72.074.776**	**72.694.717**	***Total***

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai yang sudah dibentuk telah mencukupi untuk menutup kemungkinan kerugian tidak tertagihnya aset keuangan lancar lainnya.

Management believes that the allowance for impairment is adequate to cover possible losses on uncollectible of other current financial assets.

a. PT Harvestindo Asset Management

Aset keuangan lancar lainnya dari PT Harvestindo Asset Management merupakan tagihan Perusahaan atas pengembalian dana investasi reksadana Perusahaan melalui Akta Notaris Yurisa Martanti, S.H., No. 40 tanggal 30 Desember 2009 tentang perjanjian utang piutang dengan PT Harvestindo Asset Management.

PT Harvestindo Aset Management sepakat untuk mengakui kewajiban kepada Perusahaan atas pokok investasi dan imbalannya dengan jumlah Rp33.531.397.777. Guna menjamin kembali pembayaran sampai lunas, PT Harvestindo Asset Management sepakat menyerahkan kepada Perusahaan daftar piutang PT Harvestindo Asset Management dengan jumlah minimal sebesar Rp33.531.397.775 (nilai penuh) pada tanggal 30 Desember 2009 yang akan diikat secara hukum.

Pemberian jaminan dengan piutang tersebut diatur dalam Akta No. 25 Notaris Yurisa Martanti, S.H., tanggal 31 Maret 2010 mengenai “Pemberian Jaminan”.

Pemberian jaminan ini diikat dengan perjanjian fidusia berdasarkan Akta Notaris Yurisa Martanti, S.H., No. 26 tanggal 31 Maret 2010, PT Harvestindo Asset Management memberikan jaminan fidusia atas pembayaran kembali seluruh jumlah yang wajib dibayarkan oleh PT Harvestindo Asset Management kepada Perusahaan. Nilai penjaminan fidusia yang diberikan PT Harvestindo Asset Management kepada Perusahaan sebesar Rp33.531.397.775.

a. PT Harvestindo Asset Management

Other current financial assets from PT Harvestindo Asset Management represent the Company's claim for the mutual fund investment refund based on Notarial Deed No. 40 dated December 30, 2009 of Yurisa Martanti, S.H., related to the debts agreement.

PT Harvestindo Asset Management agreed to recognize the liability to the Company upon the principal amount of the investment and the related repayment amounted to Rp33,531,397,775. As of December 30, 2009 to guarantee the payment, PT Harvestindo Asset Management agreed to submit to the Company a list of receivables of PT Harvestindo Asset Management with a minimum amount of Rp33,531,397,775 (full amount) which will be legally binding.

The granting of collateral with the receivables was set out in Deed. 25 of Yurisa Martanti, S.H., dated March 31, 2010 regarding "Warranty Provision".

The collateral is bound by a fiduciary agreement based on Notarial Deed No. 26 dated March 31, 2010 of Yurisa Martanti, S.H., PT Harvestindo Asset Management provided fiduciary guarantee upon repayment of the total amount due to the Company. The value of fiduciary guarantee provided by PT Harvestindo Asset Management to the Company was amounted to Rp33,531,397,775.

8. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (lanjutan)

a. PT Harvestindo Asset Management (lanjutan)

Pada tahun 2010 Perusahaan menerima pembayaran dari PT Harvestindo Asset Management sebesar Rp5.009.317.210 (nilai penuh). Karena dalam tahun 2010 PT Harvestindo Asset Management tidak dapat memenuh

kewajibannya, Perusahaan membawa masalah ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Untuk mengantisipasi tidak tertagihnya seluruh piutang tersebut.

Berdasarkan laporan Kantor Jasa Penilaian Publik Budi, Edy, Saptono dan Rekan nomor 145/Best-Bs/Lap.SV/III/11 tanggal 16 Maret 2011 mengenai penilaian piutang Perusahaan pada PT Harvestindo Asset Management pada tanggal 31 Oktober 2010 adalah Nihil, sehingga Perusahaan berdasarkan bukti objektif penurunan nilai dari pihak penilai independen dengan nilai wajar "Nihil" Perusahaan membentuk cadangan penurunan nilai piutang ke PT Harvestindo Asset Management sebesar 100% atau Rp28.522.080.565 (nilai penuh). Pada tahun 2012, Perusahaan menerima pembayaran sebesar Rp444.974.854 (nilai penuh), sehingga cadangan penurunan nilai piutang PT Harvestindo Asset Management berkurang menjadi sebesar Rp28.077.105.711 (nilai penuh).

b. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Piutang lain-lain sebesar Rp6.895.222.893 (nilai penuh) merupakan sisa dana tambahan penggunaan Dana Penggunaan Tanah atas biaya operasional oleh Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok sebesar Rp2.554.777.800 (nilai penuh), dan penggunaan dana yang digunakan sebelum Perjanjian Kerjasama antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ditandatangani sebesar Rp4.340.444.093 (nilai penuh).

Berdasarkan Akta Notaris No 12 Tanggal 23 September 2024 pada keputusan no. 2 memutuskan bahwa pemegang saham menyetujui penghapusan piutang (yang telah dicadangkan dan dibiayakan seluruhnya) secara akuntansi dari pembukuan perusahaan, tanpa menghilangi hak tagih kepada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat ("Kementerian PUPR") secara berkala.

8. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (continued)

a. PT Harvestindo Asset Management (continued)

In 2010 the Company received payment from PT Harvestindo Asset Management in the amount of Rp5,009,317,210 (full amount). During 2010 PT Harvestindo Asset Management was unable to fulfill its obligations, the Company brought this matter to the South Jakarta District Court. To anticipate the uncollectibility of all such receivables.

Based on the independent appraisal report, Edy, Saptono and Associate number 145/Best-Bs/Lap.SV/III/11 dated March 16, 2011 regarding the valuation of the Company's receivables to PT Harvestindo Asset Management on October 31, 2010 is Nil, thus based on objective evidence of impairment from independent appraisers with fair value of "Null". The Company provided allowance for impairment of receivables to PT Harvestindo Asset Management amounted to 100% or equivalent to Rp28,522,080,565 (full amount). In 2012, the Company received the payment amounted to Rp444,974,854 (full amount), thus allowance of impairment of PT Harvestindo Asset Management's receivable was reduce to Rp28,077,105,711 (full amount).

b. Ministry of Public Works and Public Housing

Other receivables amounting to Rp6,895,222,893 (full amount) are the remaining remaining land acquisition funds from the use of the land acquisition for operational costs by the Tanjung Priok Access Toll Road Land Procurement Team amounting to Rp2,554,777,800 (full amount), and the use of funds used before the Cooperation Agreement between the Ministry of Public Works and Public Housing and the Provincial Government of DKI Jakarta was signed amounting to Rp4,340,444,093 (full amount)..

Based on Notarial Deed No. 12 dated September 23, 2024 in decision no. 2 decided that the shareholders agreed to write off receivables (which had been fully reserved and expensed) in accounting from the company's books, without periodically losing their right to collect on the Ministry of Public Works and Public Housing ("Ministry of PUPR").

8. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (lanjutan)

c. Asmuri

Perusahaan telah melakukan perjanjian jual beli lahan seluas kurang lebih 13.469 m2 yang terletak di jalan Kramat Jaya kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara dari Saudara Asmuri dengan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) Nomor 5 tanggal 12 Agustus 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Ahmad Kiki Said. Perusahaan telah melakukan pembayaran tahap 1 dan 2 senilai Rp24.420.000.000 (nilai penuh). Namun dalam pelaksanaannya, di lahan tersebut terdapat kewajiban SIPTT yang belum diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sehingga Perusahaan melakukan pembatalan perjanjian jual beli lahan tersebut berdasarkan akta pembatalan nomor 44 pada tanggal 26 April 2022

d. Andi Hartawan Sardjito

Uang muka pembelian tanah Marunda merupakan uang muka atas perjanjian jual beli antara Perusahaan dengan Saudara Andi Hartawan Sardjito dengan akta Nomor 125 tanggal 19 Desember 2014 yang berlokasi di Marunda dengan bidang seluas 148.926 m2. Perusahaan telah membayar tanda jadi sebesar Rp15.000.000.000 (nilai penuh) pada tahun 2014. Dalam pelaksanaan perjanjian, pemilik lahan harus melakukan pengosongan lahan dari bangunan dan penghuni serta pengurugan tanah secara keseluruhan sesuai kondisi tanah yang ada dalam waktu 6 bulan sejak perjanjian ditanda tangani.

Namun demikian, saudara Andi Hartawan Sardjito tidak melakukan pengosongan dan pengurugan sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan. Terhadap hal tersebut, Saudara AHS sepakat serta bersedia untuk mengembalikan uang muka sesuai dengan surat nomor AHS/2020/V/005 tanggal 1 Mei 2020.

8. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (continued)

c. Asmuri

The Company has entered into a sale and purchase agreement for a land area of approximately 13,469 m2 located on Kramat Jaya Street, West Semper Village, Cilincing District, North Jakarta from Mr. Asmuri with a sale and purchase agreement (PPJB) Number 5 dated August 12, 2020 made before Notary Ahmad Kiki Said. The company has made payments for stages 1 and 2 totaling Rp24,420,000,000 (full amount). However, in its implementation, the land has SIPTT obligations that have not been submitted to the DKI Jakarta Provincial Government so that the Company canceled the land sale and purchase agreement based on the cancellation deed number 44 on April 26, 2022.

d. Andi Hartawan Sardjito

Advance purchase of Marunda land represents advance payment on sale and purchase agreement between the Company and Mr. Andi Hartawan Sardjito with deed No. 125 dated December 19, 2014 located in Marunda with an area of 148,926 sqm. The Company has paid a deposit of Rp15,000,000,000 (full amount) in 2014. In the implementation of the agreement, the landowner must vacate the land from buildings and occupants and completely fill the land according to the existing land conditions within 6 months from the signing of the agreement.

However, Mr. Andi Hartawan Sardjito did not vacate and backfill the land in accordance with the specified date. Against this, Brother AHS agreed and was willing to return the down payment in accordance with letter number AHS/2020/V/005 dated May 1, 2020.

9. PENDAPATAN YANG MASIH HARUS DITERIMA / *9. ACCRUED REVENUE*

	2025	2024	
Sewa			***Lease***
PT Trimedia Imaji Rekso Abadi	11.131.480	28.332.319	*PT Trimedia Imaji Rekso Abadi*
PT Telekomunikasi Indonesia Internationa	3.683.296	-	*PT Telekomunikasi Indonesia International*
PT Telekomunikasi Seluler	3.004.705	7.063.274	*PT Telekomunikasi Seluler*
PT AJN Solusindo	2.198.392	1.544.200	*PT AJN Solusindo*
PT Lion Superindo	1.213.200	1.414.048	*PT Lion Superindo*
PT Belefina Sarana Medika	1.520.552	-	*PT Belefina Sarana Medika*
PT Iforte Solusi Infotek	1.008.258	1.024.670	*PT Iforte Solusi Infotek*
SJUT	791.359	652.951	*SJUT*
PT Bherlian Shabya Taruphala	750.000	1.852.567	*PT Bherlian Shabya Taruphala*
PT Indosat Tbk	490.500	1.846.800	*PT Indosat Tbk*
PT Artacomindo Jejaring Nusa	489.168	1.267.570	*PT Artacomindo Jejaring Nusa*
PT Jala Lintas Media	347.816	330.792	*PT Jala Lintas Media*
PT Prisma Harapan	171.897	324.439	*PT Prisma Harapan*
PT H3i	-	585.000	*PT H3i*
Lain-Lain (masing-masing di bawah Rp200.000)	6.018.628	2.793.120	*other (belows Rp200,000, each)*
Jumlah	**32.819.251**	**49.031.750**	***Total***
Jasa konsultan			***Consultant services***
PT Mega Karya Sentosa	6.805.000	6.805.000	*PT Mega Karya Sentosa*
Jumlah	**6.805.000**	**6.805.000**	***Total***
Jasa pengembangan dan pengoperasian			***Developing and operating services***
Jasa parkiran	13.856.120	254.309	*Parking services*
Pengelolaan SPBE/SPBG/*SPBE/SPBG*	1.804.289	1.532.516	*SPBE/SPBG/SPBE/SPBG treatment management*
Pengelolaan air bersih	2.325.013	2.131.627	*Water treatment management*
Jumlah	**17.985.422**	**3.918.452**	***Total***
Lainnya			***Other***
Lain-Lain (masing-masing di bawah Rp100.000)	4.752.896	3.836.863	*Others (belows Rp100,000, each)*
Jumlah	**4.752.896**	**3.836.863**	***Total***
Jumlah sebelum penurunan nilai	**62.362.570**	**63.592.065**	***Total before impairment***
Dikurangi: penurunan nilai	(5.318.800)	(5.827.207)	*Less : impairment*
Jumlah neto	**57.043.769**	**57.764.858**	***Total - net***

9. PENDAPATAN YANG MASIH HARUS DITERIMA (lanjutan)

a. PT Trimedia Imaji Rekso Abadi

Pendapatan yang masih harus diterima dari PT Trimedia Imaji Rekso Abadi merupakan pendapatan PT Jakarta Infrastruktur Propertindo atas Digital Signage berdasarkan kontrak kerjasama, dengan nomor:

1) Perjanjian kerjasama Layanan media *advertising* di Gedung Graha Makmur (Mercure Hotel Gatot Subroto Jakarta) antara PT Jakarta Infrastruktur Propertindo dan PT Trimedia Imaji Rekso Abadi No. 072/JIP/PKS/X/2019 dan 016/TIRA-J&K/X/2019 dengan jangka waktu 5 tahun 8 bulan mulai 15 Oktober 2019 sampai dengan 02 Juli 2025.

2) Perjanjian kerjasama Layanan media *advertising* di Pilar MRT Jakarta Fase I antara PT Jakarta Infrastruktur Propertindo dan PT Trimedia Imaji Rekso Abadi No. 076/JIP/PKS/XI/2019 dan 017/TIRA-J&K/XI/2019 dengan jangka waktu 8 tahun mulai 14 Oktober 2020 sampai dengan 13 Oktober 2028.

b. PT Telekomunikasi Selular, Tbk

Pendapatan yang masih harus diterima dari PT Telekomunikasi Selular, Tbk merupakan pendapatan PT Jakarta Infrastruktur Propertindo atas sewa sarana infrastruktur tower berdasarkan kontrak kerjasama, dengan nomor:

1) MPA211-1902-8351 tanggal 13.Februari 2019 untuk 9 lokasi di regional Jabotabek, 2 lokasi kontrak kerjasama dalam proses perpanjangan.

2) M100004526 atas layanan sewa menyewa infrastruktur tower macro dan jasa pemeliharaannya tanggal 30 November 2022 jangka waktu 5 tahun untuk 1 lokasi di regional Jabotabek.

c. PT Mega Karya Sentosa

Berdasarkan Berita Acara Pengakhiran Perjanjian Kerja No: 01/BA/PKS/MMS-JAKKON/DIRUT/I/2025 tanggal 10 Januari 2025, para pihak menyatakan sepakat secara bersama-sama untuk mengakhiri Perjanjian Kerja Sama sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja No: 001/SPK/MMS.

9. ACCRUED REVENUE (continued)

a. PT Trimedia Imaji Rekso Abadi

The revenue that must be received from PT Trimedia Imaji Rekso Abadi is the income of PT Jakarta Infrastruktur Propertindo on Digital Signage based on a cooperation contract, with the number:

1) Cooperation agreement for media advertising services in Graha Makmur Building (Mercure Hotel Gatot Subroto Jakarta) between PT Jakarta Infrastruktur Propertindo and PT Trimedia Imaji Rekso Abadi No. 072/JIP/PKS/X/2019 and 016/TIRA-J &K/X/2019 with a period of 5 years 8 months starting October 15, 2019 to July 02, 2025.

2) Cooperation agreement on media advertising services in the Jakarta Phase I MRT Pillar between PT Jakarta Infrastruktur Propertindo and PT Trimedia Imaji Rekso Abadi No.076/JIP/PKS/XI/2019 and 017/TIRA-J & K/XI/2019 with a period of 8 years from October 14, 2020 to October 13, 2028.

b. PT Telekomunikasi Selular, Tbk

The revenue that must be received from PT Telekomunikasi Selular, Tbk is the income of PT Jakarta Infrastruktur Propertindo on the lease of tower infrastructure facilities based on a cooperation contract, as follows:

1) MPA211-1902-8351 dated February 13, 2019 for 9 locations in the Jabotabek region,2 locations of cooperation contracts in the process of being extended.

2) M100004526 for leasing macro tower infrastructure and maintenance services on November 30, 2022, for a period of 5 years at 1 location in the Jabotabek region.

c. PT Mega Karya Sentosa

Based on the Minutes of Termination of the Cooperation Agreement No: 01/BA/PKS/MMSJAKKON/DIRUT/I/2025 dated January 10, 2025, the parties jointly agreed to terminate the Cooperation Agreement in accordance with the Work Agreement Letter No:

9. PENDAPATAN YANG MASIH HARUS DITERIMA (lanjutan)

JAKKON/DIRUT/XI/23 tanggal 10 November 2023 atas pekerjaan Project Management Consultant (PMC) Penyelesaian Pembangunan Tower B Cinere Resort Apartment dengan nilai pekerjaan sebesar Rp64.800.000.000 dengan syarat perusahaan menyerahkan kembali secara utuh keseluruhan proyek beserta kelengkapannya kepada MKS, termasuk tetapi tidak terbatas pada material di lapangan, material yang tidak terpasang, bahan dan alat kerja, kelengkapan dokumen pelaporan dan administrasinya yang merupakan hak milik Perusahaan sesuai dengan progress kemajuan pekerjaan yang telah disepakati para pihak, yaitu 5.231% atau senilai Rp4.457.214.000.

Atas prestasi pekerjaan tersebut, konversi ke unit dengan harga per m2 Rp10.000.000/m2, maka Perusahaan berhak mendapatkan pembayaran berupa penyerahan unit apartemen tower B seluas 445,72 m².

Transaksi tersebut menyebabkan selisih sebesar Rp2.347.786.000 antara nilai pendapatan yang masih harus diterima dengan nilai apartemen yang dijadikan sebagai kompensasi pembayaran. Atas selisih tersebut, Perusahaan telah mencatat cadangan kerugian penurunan nilai atas pendapatan yang masih harus diterima.

9. ACCRUED REVENUE (continued)

001/SPK/MMS-JAKKON/DIRUT/XI/23 dated November 10, 2023, regarding the Project Management Consultant (PMC) for the Completion of Tower B Cinere Resort Apartment Construction, with a project value of Rp64,800,000,000. This agreement requires the company to fully return the entire project along with its components to MKS, including but not limited to on-site materials, uninstalled materials, work tools and supplies, reporting and administrative documents that belong to the company. The return must reflect the agreed progress of work at 5.231% or valued at Rp4,457,214,000.

For the achievement of this work, with a conversion to units at a price of Rp10,000,000 per m², the company is entitled to receive payment in the form of the delivery of an apartment unit in Tower B with an area of 445.72 m².

This transaction resulted in a difference of Rp2,347,786,000 between the value of revenue still to be received and the value of the apartment used as compensation for payment. Regarding this difference, the company has recorded an impairment loss reserve on the revenue still to be received.

10. PERSEDIAAN / ***10. INVENTORIES***

	2025	**2024**	
Aset real estat	510.318.883	484.364.447	*Real estate assets*
Persediaan suku cadangan	44.787.376	35.418.889	*Spare parts inventory*
Bahan bakar minyak	1.025.370	1.025.370	*Oil and lubricants*
Perlengkapan hotel	609.415	636.292	*Hotel equipment*
Jumlah sebelum penyisihan	**556.741.044**	**521.444.998**	***Amount before allowance***
Penurunan nilai persediaan	(1.024.650)	(1.024.650)	*Impairment of investories*
Jumlah persediaan bersih	**555.716.394**	**520.420.348**	***Net - inventory***

10. PERSEDIAAN (lanjutan)

Persediaan aset *real estate* merupakan persediaan atas tanah dan bangunan siap dijual yang dimiliki oleh Perusahaan. Lokasi, Luas dan nilai perolehan aset real estat atas tanah dan bangunan yang siap dijual adalah sebagai berikut:

10. INVENTORIES (continued)

Inventories of real estate assets represent inventory of land and buildings ready for sale owned by the Company. The location, spacious, and value of asset real estate ready for sale are as follow:

Aset real estat / ***Real estate assets***

		2025					
	Luas M^2	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Addition*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Penurunan nilai NRV/ *Decrease NRV*	Saldo akhir/ *Ending balance*
Perusahaan/ *The Company*							
Apartemen De Paradiso	2.245	20.313.807	-	-	-	-	20.313.807
Rukan Dhi Teluk Gong	5.594	21.203.396	-	-	-	-	21.203.396
Condominium Marina Tower	1.196	19.098.000	-	-	-	(1.903.100)	17.194.900
Lahan Selong	7.354	123.397.581	-	-	-	-	123.397.581
Taman Pergudangan Muara Baru II	3.475	64.814.845	-	-	-	(8.410.745)	56.404.100
Sub jumlah/ *Sub total*		**248.827.629**	**-**	**-**	**-**	**(10.313.845)**	**238.513.784**
Entitas Anak/ *Subsidiary*							
PMJ Land Tower Lot 9	9.542	187.867.796	41.449.741	(6.525.858)	-	-	222.791.679
Apartment Tifolia	25.792	24.973.340	-	-	-	-	24.973.340
Apartment Tamansari Equine	3.018	18.456.155	-	-	-	-	18.456.155
Cubo House	1.050	4.239.527	4.768.592	(3.424.194)	-	-	5.583.925
Sub jumlah/ *Sub total*		**235.536.819**	**46.218.333**	**(9.950.053)**	**-**	**-**	**271.805.099**
Jumlah/ *Total*		**484.364.447**	**46.218.333**	**(9.950.053)**	**-**	**(10.313.845)**	**510.318.883**

		2024					
	Luas M^2	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Addition*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Penurunan nilai NRV/ *Decrease NRV*	Saldo akhir/ *Ending balance*
Perusahaan/ *The Company*							
Apartemen De Paradiso	2.245	20.313.807	-	-	-	-	20.313.807
Rukan Dhi Teluk Gong	5.594	21.203.396	-	-	-	-	21.203.396
Condominium Marina Tower	1.196	19.098.000	-	-	-	-	19.098.000
Lahan Selong	7.354	123.397.581	-	-	-	-	123.397.581
Taman Pergudangan Muara Baru II	3.475	64.814.845	-	-	-	-	64.814.845
Landmark Pluit Blok E	9.489	102.481.200	-	-	(102.481.200)	-	-
Sub jumlah/ *Sub total*		**351.308.829**	**-**	**-**	**(102.481.200)**	**-**	**248.827.629**
Entitas Anak/ *Subsidiary*							
PMJ Land Tower Lot 9	9.542	134.963.038	137.907.416	(85.002.658)	-	-	187.867.796
Apartment Tifolia	25.792	26.234.834	20.311	(1.281.805)	-	-	24.973.340
Apartment Tamansari Equine	3.018	18.456.155	-	-	-	-	18.456.155
Cubo House	1.050	-	4.239.527	-	-	-	4.239.527
Sub jumlah/ *Sub total*		**179.654.027**	**142.167.254**	**(86.284.463)**	**-**	**-**	**235.536.818**
Jumlah/ *Total*		**530.962.856**	**142.167.254**	**(86.284.463)**	**(102.481.200)**	**-**	**484.364.447**

10. PERSEDIAAN (lanjutan)

Perusahaan melakukan perhitungan *Net Realizable Value* (NRV) atas persediaan aset *real estat* dengan mempertimbangkan nilai wajar sebagai dasar estimasi nilai buku, yang ditentukan berdasarkan laporan penilaian yang disusun oleh KJPP Aditya Iskandar & Rekan.

Persediaan suku cadang sarana dan prasarana merupakan persediaan PT LRT Jakarta, persediaan bahan bakar minyak dan pelumas merupakan persediaan yang ada di SPBU Kamal Muara dan Kayu Putih. Sedangkan persediaan perlengkapan hotel merupakan persediaan yang ada di Hotel Aston Paradiso dan Fave Hotel Pluit Junction milik Perusahaan.

Pada tahun 2024 Perusahaan melakukan reklasifikasi aset real estate Landmark Pluit Blok E No. 7 sebagai Properti Investasi dikarenakan aset tersebut sudah disewakan kepada PT Anugrah Wastra Perkasa dengan Perjanjian Kerjasama Nomor 107/UT0000/XI/2023/0071002/LEGAL/JP-LP/XI/2023.

Pada tahun 2024, Perseroan memiliki persediaan Bahan Bakar Minyak (BBM) HVO sebesar Rp1.024.650.000. Berdasarkan hasil uji laboratorium yang dilakukan oleh Integrated Terminal Jakarta PT Pertamina Patra Niaga, persediaan BBM HVO tersebut telah tidak memenuhi spesifikasi yang dipersyaratkan untuk penggunaannya.

Sehubungan dengan hal tersebut, manajemen berkeyakinan bahwa nilai realisasi bersih dari persediaan BBM HVO tidak dapat dipulihkan. Oleh karena itu, perusahaan telah melakukan penurunan nilai (impairment) sebesar 100% dari nilai tercatat persediaan tersebut.

Berdasarkan penelaahan atas kondisi persediaan, manajemen Grup berpendapat bahwa penyisihan persediaan telah mencukupi untuk menutup kerugian yang timbul dari persediaan tersebut.

10. INVENTORIES (continued)

The Company performed a calculation of the Net Realizable Value (NRV) of real estate inventory by considering fair value as the basis for estimating the book value, as determined based on the valuation report prepared by KJPP Aditya Iskandar & Partner.

Inventories of infrastructure and facilities spareparts represent PT LRT inventories, inventories of fuel oil and lubricants represent inventories located at the Kamal Muara gas station and Kayu Putih. Hotel inventories repr0065sent inventories located at Hotel Aston Paradiso and Fave Hotel Pluit Junction owned by the Company.

In 2024, the company reclassified the real estate asset Landmark Pluit Block E No. 7 as Investment Property because the asset has been leased to PT Anugrah Wastra Perkasa under Cooperation Agreement Number 107/UT0000/XI/2023/0071002/LEGAL/JP-LP/XI/2023.

In 2024, the Company holds an inventory of Hydrotreated Vegetable Oil (HVO) Fuel amounting to Rp1,024,650,000. Based on laboratory tests conducted by Integrated Terminal Jakarta PT Pertamina Patra Niaga, the HVO fuel inventory no longer meets the required specifications for its intended use.

Accordingly, management believes that the net realizable value of the HVO fuel inventory is no longer recoverable. As a result, the Company has recognized a full impairment (100%) of the carrying amount of this inventory.

Based on review of the inventories conditions, management of the Group belief that the allowance for the inventory is adequate to cover losses from obsolate inventory.

11. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA / *11. ADVANCES AND PREPAYMENTS*

	2025	2024	
Uang Muka			*Advances*
Pembelian tanah	10.780.465	10.780.465	*Purchases of land*
Proyek	2.918.123	64.799.803	*Project*
Uang muka kerja	1.289.256	916.974	*Working advance*
Implementation fee FE	-	90.665.797	*Implementation fee FE*
Sub jumlah	**14.987.843**	**167.163.039**	***Sub total***
Penurunan nilai	(10.780.465)	(73.659.081)	*Impairment*
Jumlah setelah penurunan nilai	**4.207.378**	**93.503.959**	***Amount after impairment***
Biaya dibayar dimuka			*Prepaid expenses*
Asuransi Dibayar Dimuka	6.648.660	4.772.402	*Prepaid Insurance*
Sewa dibayar dimuka	5.341.401	5.331.070	*Prepaid Rent*
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100.000)	38.053.565	8.016.541	*Others (belows Rp100.000 , each)*
Sub jumlah	**50.043.626**	**18.120.012**	***Sub total***
Jumlah	**54.251.004**	**111.623.971**	***Total***

Saldo mutasI atas penurunan nilai uang muka / *Balance of mutation for decrese of impairment advance*

Saldo awal	73.659.081	73.659.081	*Beginning balance*
Beban penurunan nilai	-	-	*Impairment expenses*
Pemulihan	(62.878.616)	-	*Recovery*
Saldo akhir	**10.780.465**	**73.659.081**	***Ending balance***

a. Uang Muka Proyek / *a. Project Advance*

Proyek ITF Sunter / *Project ITF Sunter*

Sebagai tindak lanjut pelaksanaan Penyelenggaraan ITF Sunter, sesuai dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 33 Tahun 2018 tentang Penugasan Lanjutan Kepada Perseroan Terbatas Jakarta Propertindo Dalam Penyelenggaraan Fasilitas Pengelolaan Sampah Di Dalam Kota / *Intermediate Treatment Facility* (“Pergub No. 33/2018”), dan Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2018 tentang Percepatan Pembangunan Instalasi Pengolah Sampah Lingkungan (“Perpres No. 35/2018”)

As a follow-up to the implementation of the ITF Sunter, in accordance with the Governor of DKI Jakarta Regulation No. 33 of 2018 regarding the Assignment of Further Tasks to Jakarta Propertindo Limited Company in the Management of Waste Facilities within the City / Intermediate Treatment Facility ("Pergub No. 33/2018") and the Presidential Regulation No. 35 of 2018 regarding the Acceleration of the Development of Waste-to-Energy Facilities Based on Environmental Technology ("Perpres No. 35/2018")

11. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA (lanjutan)

a. Uang Muka Proyek (lanjutan)

Proyek ITF Sunter (lanjutan)

PT Jakarta Propertindo (PT JAKPRO) membentuk perusahaan Patungan bersama dengan Fortum 2BV, yaitu PT Jakarta Solusi Lestari (PT JSL), sesuai akta pendirian No.100, tertanggal 29 Maret 2019. Namun seiring dengan perkembangan Proyek, pada 23 Juni 2021, PT JAKPRO akusisi seluruh saham Fortum 2BV pada PT JSL, sehingga PT JSL menjadi anak usaha dari PT JAKPRO.

Berdasarkan capaian dan perkembangan Proyek diatas, PT JSL telah memiliki aset berupa kajian-kajian yang merupakan output dari proses pelaksanaan penyelenggaraan proyek hingga tahap persiapan Pembangunan dan dicatat dalam uang muka proyek ITF Sunter sebesar Rp62.878.615.602 merupakan uang muka pembayaran kontrak boiler sebesar Rp47.153.324.352 kepada Babcock & Wilcox Volund (B&W) untuk pembelian peralatan utama dan uang muka pembayaran EPCM sebesar Rp15.725.291.251 merupakan pembayaran kepada AF Consult terkait pekerjaan EPCM *Contract and Change Orders.*

Uang muka tersebut adalah pembayaran untuk perikatan awal dengan vendor Boiler Plant dan vendor EPCM untuk kontrak pekerjaan dengan *deliverables* berupa *basic design, draft* kontrak, dan garansi yang dijadikan dasar untuk:

- Studi Kelayakan dan dokumen pendukung ITF Sunter
- Perencanaan dan *basic design*
- Kegiatan Pra-pengembangan
- ESIA (termasuk andal, andalalin)
- Pengajuan dan Persetujuan Perizinan

Sampai dengan akhir tahun 2024 keberlanjutan penyelenggaraan FPSA ITF Waste to Energy Sunter masih menunggu arahan dari Pemprov DKI Jakarta selaku pemberi penugasan, atas ketidakpastian keberlanjutan FPSA ITF Waste to Energy Sunter uang muka proyek ITF Sunter sebesar Rp62.878.615.602 (nilai penuh) dicadangkan seluruhnya.

11. ADVANCES AND PREPAYMENTS (continued)

a. Project Advance (continued)

Project ITF Sunter (continued)

PT Jakarta Propertindo (PT JAKPRO) formed a joint venture company with Fortum 2BV, namely PT Jakarta Solusi Lestari (PT JSL), as per the founding act No. 100, dated March 29, 2019. However, as the project progressed, on June 23, 2021, PT JAKPRO acquired all shares of Fortum 2BV in PT JSL, making PT JSL a subsidiary of PT JAKPRO.

Based on the achievements and developments of the project above, PT JSL has acquired assets in the form of studies that are the output of the project implementation process up to the preparation stage for development and are recorded in the ITF Sunter project advance payment of Rp62,878,615,602. This includes advance payment for the boiler contract of Rp47,153,324,352 to Babcock & Wilcox Volund (B&W) for the purchase of main equipment and advance payment for EPCM of Rp15,725,291,251 for payment to AF Consult related to EPCM Contract and Change Orders.

The advance payment is for the initial agreement with Boiler Plant and EPCM vendors for a contract that includes deliverables such as basic design, draft contract, and warranties that serve as the basis for:

- *ITF Sunter study and supporting documents*
- *Planning and basic design*
- *Pre-development activities*
- *ESIA (including andal, andalalin)*
- *Permit application and approval*

The continuation of the FPSA ITF Waste to Energy Sunter project until the end of 2024 is still pending guidance from the DKI Jakarta Provincial Government, which is the project assigner, due to uncertainty regarding the continuation of the project. The initial project budget of Rp62,878,615,602 (full amount) has been set aside entirely.

11. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA (lanjutan)

a. Uang Muka Proyek (lanjutan)

Proyek ITF Sunter (lanjutan)

Pada tahun 2025, Perusahaan memperoleh perkembangan signifikan terkait rencana kelanjutan Proyek ITF Sunter. Dukungan Pemerintah Daerah antara lain tercermin melalui Rapat Terbatas Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 16 September 2025 yang pada prinsipnya mengarahkan agar proyek ITF Sunter diamankan untuk dilaksanakan oleh PT Jakarta Propertindo (Perseroda). Arahan tersebut selanjutnya ditindaklanjuti oleh pemegang saham melalui RUPS Luar Biasa pada Desember 2025, yang pada prinsipnya menyetujui pelaksanaan pekerjaan pendahuluan proyek serta rencana pemulihan atas penurunan nilai aset terkait Proyek ITF Sunter sambil menunggu penguatan landasan hukum penugasan.

Sejalan dengan perkembangan tersebut, manajemen melakukan penelaahan kembali atas penyisihan penurunan nilai yang telah dibentuk pada tahun sebelumnya. Berdasarkan kajian internal manajemen atas nilai manfaat dan relevansi aset proyek, termasuk uang muka kepada vendor Boiler Plant dan vendor EPCM beserta *deliverables* yang telah diterima/dihasilkan (antara lain *basic design*, dokumen kontrak, dan jaminan/garansi), manajemen menyimpulkan bahwa uang muka Proyek ITF Sunter masih memiliki manfaat ekonomis masa depan dan tetap dapat digunakan sebagai dasar kelanjutan tahap pengembangan proyek.

Dengan mempertimbangkan indikator pemulihan tersebut, manajemen memutuskan untuk melakukan pemulihan penyisihan penurunan nilai atas uang muka Proyek ITF Sunter sebesar Rp62.878.615.602 (nilai penuh) pada tahun 2025. Pemulihan penyisihan tersebut diakui pada laba rugi tahun berjalan (Catatan 34), dan saldo uang muka Proyek ITF Sunter disajikan kembali sesuai nilai tercatat setelah pemulihan.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan melakukan reklasifikasi atas saldo uang muka proyek ITF Sunter yang sebelumnya disajikan sebagai uang muka proyek menjadi aset dalam penyelesaian.

11. ADVANCES AND PREPAYMENTS (continued)

a. Project Advance (continued)

Project ITF Sunter (continued)

In 2025, the Company experienced significant developments relating to the planned continuation of the ITF Sunter Project. Support from the Regional Government was reflected, among others, through the Limited Meeting of the Governor of DKI Jakarta Province held on 16 September 2025, which in principle directed that the ITF Sunter Project be safeguarded to be implemented by PT Jakarta Propertindo (Perseroda). This direction was subsequently followed up by the shareholders through an Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) in December 2025, which in principle approved the execution of preliminary project activities as well as the plan to reverse the impairment of assets related to the ITF Sunter Project, while awaiting the strengthening of the legal basis for the assignment.

In line with these developments, management reassessed the impairment allowance that had been recognized in the prior year. Based on management's internal assessment of the value-in-use and the relevance of the project assets—including advances paid to the Boiler Plant vendor and the EPCM vendor as well as the deliverables that had been received/produced (among others, the basic design, contract documents, and warranties/guarantees)—management concluded that the advances for the ITF Sunter Project continue to have future economic benefits and remain usable as a basis for the continuation of the next stage of the project's development.

Taking into account these indicators of recovery, management decided to reverse the impairment allowance on the ITF Sunter Project advances in the amount of Rp62,878,615,602 (full amount) in 2025. The reversal of the impairment allowance was recognized in the current year's profit or loss (Note 34), and the balance of the ITF Sunter Project advances was restated in accordance with the carrying amount after the reversal.

For the year ended December 31, 2025, the Company reclassified the balance of project advances related to the ITF Sunter project, which was previously presented as project advances, to construction in progress.

11. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA (lanjutan)

b. Uang Muka Pembelian Tanah

Uang muka pembelian tanah Cikeas merupakan uang muka atas perjanjian jual beli antara Perusahaan dengan Saudara H. Moch. Haris dengan akta Nomor 119 tanggal 29 November 2012 tentang Perjanjian Pendahuluan Rencana Pelepasan Hak dan Pengoperan Hak atas Tanah seluas lebih kurang 61.587m2 yang berlokasi di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor. Perusahaan telah membayar tanda jadi sebesar Rp10.780.465.000 (nilai penuh). Dalam pelaksanaan perjanjian, H. Moch Haris tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian. Atas hal tersebut, Perusahaan kemudian melakukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 4 Juli 2018 dalam register Nomor 142/Pdt.G/2018/PN.Cbi. Atas gugatan tersebut yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 17 Juni 2019 memutuskan bahwa akta perjanjian tersebut dinyatakan batal. Atas dasar tersebut Perusahaan melakukan penyisihan penuh terhadap uang muka pembelian tanah Cikeas

c. Uang Muka Kerja

Uang muka kerja merupakan uang muka atas pekerjaan proyek-proyek yang sedang dikerjakan oleh Grup.

d. *Implementation Fee* Formula E

Implementation Fee Formula E sebesar Rp112.241.497.257 (nilai penuh) merupakan pembayaran termin keempat atas biaya komitmen penyelenggaraan *event* Formula E berdasarkan *City House Agreement* (CHA) Amandemen No. 4 antara Formula E Operations Limited (FEO) dan Perusahaan. Dengan nilai komitmen selama penyelenggaraan event sebesar £5.000.000 (nilai penuh). Nilai komitmen tersebut harus dibayarkan oleh Perusahaan kepada FEO dengan termin pembayaran sebagai berikut:

1) Sebesar £1.000.000 (nilai penuh) dibayarkan paling lambat 30 November 2023.
2) Sebesar £1.000.000 (nilai penuh) dibayarkan paling lambat 28 Februari 2024.
3) Sebesar £1.000.000 (nilai penuh) dibayarkan paling lambat 30 April 2024
4) Sebesar £1.000.000 (nilai penuh) dibayarkan paling lambat 30 Juni 2024.
5) Sebesar £1.000.000 (nilai penuh) dibayarkan paling lambat 30 Agustus 2024.

11. ADVANCES AND PREPAYMENTS (continued)

b. Land Purchase Advance

The down payment for the Cikeas land purchase is a down payment based on the sales agreement between the Company and Brother H. Moch. Haris, with deed number 119 dated November 29, 2012, regarding the Preliminary Agreement for the Release of Rights and Operation of Rights over Land, covering an area of approximately 61.587 square meters, located in Cikeas Udik Village, Gunung Putri Subdistrict, Bogor Regency. The Company has paid the full value of Rp10.780.465.000. Under the terms of the agreement, H. Moch. Haris failed to fulfill his obligations. As a result, the Company filed a lawsuit through the Cibinong District Court on July 4, 2018, with case number 142/Pdt.G/2018/PN.Cbi. Based on the court's decision on June 17, 2019, the agreement was declared null and void. Therefore, the Company made a full provision against the down payment for the Cikeas land purchase.

c. Working Advance

Working advances represent a down payment on the development of projects that are still in progress by the Group.

d. Implementation Fee Formula E

The Implementation Fee of Formula E amounted Rp112.241.497.257 (full amount) is a payment schedule for the fourth installment of the commitment fee for the Formula E event, based on the City House Agreement (CHA) Amendment No. 4 between Formula E Operations Limited (FEO) and the Company. The total commitment value is £5,000,000. The commitment must be paid by the Company to FEO in the following installments:

1) Amounted £1.000.000 (full amount) by no later than November 30, 2023.
2) Amounted £1.000.000 (full amount) by no later than February 28, 2024.
3) Amounted £1.000.000 (full amount) by no later than April 30, 2024.
4) Amounted £1.000.000 (full amount) by no later than June 30, 2024.
5) Amounted £1.000.000 (full amount) by no later than August 30, 2024.

11. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA (lanjutan)

Pada Maret 2025, Perusahaan telah melakukan pembayaran Implementation *fee* termin ke-5 sebesar Rp21.575.700.620 (nilai penuh).

Dengan terlaksananya event Jakarta E-Prix 2025 pada bulan Juni 2025, yang merupakan ajang terakhir penyelenggaraan Formula E di Jakarta, maka perusahaan membebankan biaya Implementation *Fee* sebesar GBP 5.000.000 (setara dengan sekitar Rp112 miliar) ke dalam beban pokok pendapatan pada periode berjalan.

Implementation *Fee* tersebut sebelumnya dicatat sebagai biaya dibayar di muka, dan seiring dengan terselenggaranya *event* di tahun 2025, seluruh nilai tersebut diakui sebagai beban. Pembebanan ini bersifat one-off (sekali terjadi) dan berkontribusi signifikan terhadap peningkatan beban pokok pendapatan Formula E pada periode tahun ini.

11. ADVANCES AND PREPAYMENTS (continued)

In March 2025, the Company made the payment for the 5th installment of the Implementation fee amounting to Rp21,575,700,620 (full amount).

With the implementation of the Jakarta E-Prix 2025 event in June 2025, which is the final Formula E event held in Jakarta, the company charged an Implementation Fee of GBP 5,000,000 (equivalent to approximately IDR 112 billion) to the cost of revenue in the current period.

The Implementation Fee was previously recorded as prepaid expenses, and as the event takes place in 2025, the entire amount is recognized as an expense. This charge is one-off (occurred once) and significantly contributes to the increase in the cost of revenue for Formula E in the current year.

12. INVESTASI JANGKA PANJANG

12. LONG-TERM INVESTMENT

2025

	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Penurunan nilai/ Impairment	Penyesuaian nilai wajar/ *Fair value adjustment*	Saldo akhir/ *Ending balance*
Perusahaan/ *The Company*						
PT Jakarta Tollroad Development	44.723.800	-	-	-	275.500	44.999.300
PT Cinere Sepong Jaya	131.367.709	-	-	-	1.624.191	132.991.900
PT Transportasi Jakarta	17.998.653	-	-	-	27.327	18.025.980
PT Jakarta Realty	7.355.000	-	-	-	89.000	7.444.000
PT Food Station Tjipinang Jaya	70.000	-	-	-	(1.000)	69.000
PT JTD Jaya Pratama	1.000	-	-	-	-	1.000
Jumlah/ *Total*	**201.516.162**	**-**	**-**	**-**	**2.015.018**	**203.531.180**

2024

	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Penurunan nilai/ *Impairment*	Penyesuian nilai wajar/ *Fair value adjustment*	Saldo akhir/ *Ending balance*
PT Jakarta Tollroad Development	49.428.000	-	-	-	(4.704.200)	44.723.800
PT Cinere Sepong Jaya	131.015.000	-	-	-	352.709	131.367.709
PT Transportasi Jakarta	17.444.000	-	-	-	554.653	17.998.653
PT Jakarta Realty	7.190.000	-	-	-	165.000	7.355.000
PT Jakarta Surya Parkir	863.586	-	-	-	-	863.586
PT Food Station Tjipinang Jaya	92.000	-	-	-	(22.000)	70.000
PT JTD Jaya Pratama	1.000	-	-	-	-	1.000
Dikurangi penurunan nilai/ *Less impairment*	(863.586)	-	-	-	-	(863.586)
Jumlah/ *Total*	**205.170.000**	**-**	**-**	**-**	**(3.653.838)**	**201.516.162**

12. INVESTASI JANGKA PANJANG

Nilai wajar investasi jangka panjang lainnya pada 2025 dinilai berdasarkan penilaian atas nilai wajar yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan.

a. PT Jakarta Tollroad Development (JTD)

Penyertaan pada JTD dilakukan Perusahaan pada tahun 2005 sebanyak 1.250 saham dengan nilai Rp1.250.000.000 (nilai penuh).

Berdasarkan perjanjian kemitraan yang dituangkan dalam Akta Notaris Aryanti, SH, M.Kn nomor 53 tanggal 10 Oktober 2011 Perusahaan meningkatkan kembali sahamnya menjadi 7% dan untuk itu Perusahaan mengakuisisi kepemilikan saham PT Pembangunan Jaya di JTD sebanyak 4.912 saham senilai Rp32.233.791.648 (nilai penuh) ditambah dengan perhitungan *cost of fund* yang disepakati tanggal 28 Desember 2016 sebesar Rp10.333.482.654 (nilai penuh), sehingga nilai akuisisi yang dibayarkan sebesar Rp42.567.274.302 (nilai penuh).

Persetujuan konversi uang muka dan pertukaran Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) dengan saham dituangkan dalam Akta Notaris Retno Rini P. Dewanto, S.H., Nomor 8 tanggal 17 Juni 2016 tentang Pernyataan Keputusan Rapat JTD dan nomor 10 tanggal 29 Juni 2016 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD.

Pada tahun 2016 dilakukan konversi atas Uang Muka Setoran Modal sebesar Rp6.381.679.416 (nilai penuh) menjadi modal saham sebanyak 972 saham.

Berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar tanggal 21 Juni 2016, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk telah sepakat untuk menukar Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) yang diterbitkan kepada Perusahaan dengan 650 saham seri C JTD senilai Rp4.265.465.100 (nilai penuh).

Berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar tanggal 21 Juni 2016 PT Jaya Land telah sepakat menukar Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) yang diterbitkan kepada Perusahaan ditukar dengan 563 saham seri C JTD senilai Rp3.694.549.002 (nilai penuh).

SUWT menjadi 3.435 saham dengan nilai penempatan sebesar Rp15.591.693.518 (nilai penuh) atau 3,18% dari seluruh saham yang telah ditempatkan.

12. LONG-TERM INVESTMENT

The fair value of other long-term investments in 2025 was assessed based on a valuation conducted by the independent appraiser KJPP Sugianto Prasodjo and Partners.

a. PT Jakarta Tollroad Development (JTD)

Represent the Company's investment in JTD in 2005 amounted to 1,250 shares with a value of Rp1,250,000,000 (full amount).

Based on the Partnership Agreement as stated in Notarial Deed No. 53 dated October 10, 2011 of Aryanti, SH, M.Kn, the Company increase its shares up to 7% and to fulfill this condition the Company acquired PT Pembangunan Jaya's shares in JTD totaling 4,912 shares amounted to Rp32,233,791,648 (full amount) plus the agreed cost of fund on December 28, 2016 amounted to Rp10,333,482,654 (full amount), thus the total acquisition value paid by the Company was amounted to Rp42,567,274,302 (full amount).

The approval of the down payment conversion and Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) exchange with shares was set forth in Notarial Deed No. 8 dated June 17, 2016 of Retno Rini P. Dewanto, SH related to JTD Meeting Decision No.10 dated June 29, 2016 related to Resolution of Extraordinary Meeting of Shareholders of JTD.

In 2016, the Company had convert its advance for share capital amounted to Rp6,381,679,416 (full amount) to share capital of 972 shares.

Based on the Swap Agreement dated June 21, 2016, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk has agreed to swap the "Surat Utang Wajib Tukar" (SUWT) which was issued to the Company for 650 series C shares of JTD amounted to Rp4,265,465,100 (full amount).

Based on the Swap Agreement dated June 21, 2016. PT Jaya Land has agreed to swap the "Surat Utang Wajib Tukar" (SUWT) issued to the Company in exchange for 563 shares of C series JTD amounted to Rp3,694,549,002 (full amount).

SUWT become 3,435 shares with the investment value amounted to Rp15,591,693,518 (full amount) or equivalent to 3.18% of all issued shares.

12. INVESTASI JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pada tahun 2025 Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 1,36% pada JTD oleh penilai independen KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan perihal hasil penilaian jumlah penyertaan 1,36% saham Perusahaan pada JTD pada tahun 2025 dengan hasil penilaian sebesar Rp44.999.300.000 (nilai penuh).

b. PT Cinere Serpong Jaya (CSJ)

Penyertaan Perusahaan pada CSJ, merupakan penyertaan Perusahaan sebesar 10% dari modal saham CSJ sesuai dengan Akta Notaris Lumassia, S.H., No 4 tanggal 5 Oktober 2015. Perusahaan melakukan pembelian saham CSJ dari pihak ketiga sebanyak 360.681 lembar dengan jumlah nilai sebesar Rp22.100.000.000 (nilai penuh).

Pada tahun 2018, Perusahaan sudah melakukan penambahan investasi berupa kas sebesar Rp5.296.200.000 (nilai penuh), sehingga saldo investasi Perusahaan ke CSJ per 31 Desember 2018 sebesar Rp30.720.159.125 (nilai penuh).

Pada tahun 2019, Perusahaan melakukan penambahan investasi berupa kas sebesar Rp54.723.905.600 (nilai penuh).

Pada tahun 2020, Perusahaan melakukan penambahan investasi berupa kas sebesar Rp46.818.025.800 (nilai penuh).

Pada tahun 2025, Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 10% pada CSJ oleh penilai independen KJPP KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan Perihal hasil penilaian jumlah penyertaan 10% saham Perusahaan pada CSJ pada tahun 2025 dengan hasil penilaian sebesar Rp132.991.900.000 (nilai penuh) sebagai nilai wajar penyertaan saham pada CSJ.

c. PT Transportasi Jakarta (TJ)

TJ adalah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah nomor 4 tahun 2014 tertanggal 11 Maret 2014 yang dirubah melalui Peraturan Daerah nomor 17 tahun 2014 tertanggal 11 September 2014 tentang Perubahan Atas Aturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pembentukan BUMD Perseroan Trans Jakarta.

12. LONG-TERM INVESTMENT (continued)

In 2025, the Company produced an investment of 1.36% in JTD by the Public Appraisal Service Office (KJPP) Sugianto Prasodjo and partners regarding the production, the total participation of 1.36% of the Company's shares in JTD in 2025 with a production result of Rp44,999,300,000 (full amount).

b. PT Cinere Serpong Jaya (CSJ)

The Company's investment in CSJ, represents the Company's investment of 10% CSJ's share capital in accordance with Notarial Deed No. 4 dated October 5, 2015 of Lumassia, S.H. The Company purchased shares of CSJ from a third party amounted to 360,681 shares with a total value of Rp22,100,000,000 (full amount).

As of 2018, the Company has made additional investment in the form of cash amounting to Rp5,296,200,000 (full amount), thus the Company's investment balance to CSJ as of December 31, 2018 amounted to Rp30,720,159,125 (full amount).

As of 2019, the Company has made additional investment in the form of cash amounting to Rp54,723,905,600 (full amount).

As of 2020, the Company has made additional investment in the form of cash amounting toRp46,818,025,800 (full amount).

As of 2025, the Company revalued the investment value of 10% in CSJ by the Public Appraisal Service Office (KJPP) Sugianto Prasodjo and partners Regarding the results of the assessment of the total investment of 10% of the Company's shares in CSJ in 2025 with an appraisal result of Rp132,991,900,000 (full amount) as fair value for the investment in CSJ shares.

c. PT Transportasi Jakarta (TJ)

TJ is a Regional Owned Enterprise (BUMD) of the Provincial Government of DKI Jakarta established under Regional Regulation No. 4 year 2014 dated March 11, 2014 which was amended by Regional Regulation No. 17 of 2014 dated September 11, 2014 on Amendment to Regional Regulation No. 4 of 2014 regarding the Establishment of BUMD Company Trans Jakarta

12. INVESTASI JANGKA PANJANG (lanjutan)

c. PT Transportasi Jakarta (TJ) (lanjutan)

Sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn, Nomor 80 tanggal 27 Maret 2017 tentang Pendirian PT Transjakarta yang disahkan dengan Surat Kementerian Hukum & HAM nomor AHU-02651.40.10.2014. Perusahaan menyertakan dan menempatkan setoran tunai senilai Rp10.000.000.000 (nilai penuh) atau sejumlah 10.000 lembar saham.

Pada tahun 2025 Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 0,34% pada TJ oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan Perihal hasil penilaian jumlah penyertaan 0,34% saham Perusahaan pada TJ pada tahun 2025 dengan hasil penilaian sebesar Rp18.025.980.000 (nilai penuh) sebagai nilai wajar penyertaan saham pada TJ.

d. PT Jakarta Realty (Jakre)

Penyertaan pada Jakre diperoleh Perusahaan pada tahun 2004 sebagai bagian dari tambahan setoran modal dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta sesuai dengan Peraturan Daerah No. 12 tahun 2004. Perusahaan memiliki 20.000 lembar saham dengan nilai nominal per saham sebesar Rp1.000.000 (nilai penuh) yang mencerminkan 20% kepemilikan atas seluruh saham Jakre.

Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Saham sebagai berikut:

1) Akta Pengikatan Jual Beli Saham No. 2 tanggal 12 Desember 2014 (antara Perusahaan dengan PT Wijaya Wisesa Land) atas 6.563 lembar saham yang telah ditindaklanjuti dengan Akta Pengoperan Hak-Hak atas Saham PT Jakarta Realty No.31 tanggal 27 Oktober 2015;

2) Akta Pengikatan Jual Beli Saham No. 3 tanggal 12 Desember 2014 (antara Perusahaan dengan PT Indofica) atas 1.640 lembar saham yang telah ditindaklanjuti dengan Akta Pengoperan Hak-Hak atas Saham PT Jakarta Realty No.32 tanggal 27 Oktober 2015;

3) Akta Pengikatan Jual Beli Saham No.4 tanggal 12 Desember 2014 (antara Perusahaan dengan PT Konkrat Investindo) atas 6.563 lembar saham yang telah ditindaklanjuti dengan Akta Pengoperan Hak-Hak atas Saham PT Jakarta Realty No.30 tanggal 27 Oktober 2015.

12. LONG-TERM INVESTMENT (continued)

c. PT Transportasi Jakarta (TJ) (continued)

As stated in Notarial Deed of Yualita Widyadhari,S.H., M.Kn, No. 80 dated March 27, 2017, the Establishment of PT Transjakarta which was legalized by Letter of the Ministry of Justice & Human Rights number AHU-02651.40.10.2014, the Company includes and placed a cash deposit of Rp10,000,000,000 (full amount) or equivalent to 10,000 shares.

As of 2025 the Company revalued the participation value of 0.34% in TJ by Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo and Partners Regarding the results of the assessment of the amount of participation of 0.34% of the Company's shares in TJ in 2025 with the results of the appraisal amounting to Rp18,025,980,000 (full amount) as the fair value of the investment in shares in TJ.

d. PT Jakarta Realty (Jakre)

Investments in Jakre obtained by the Company in 2004 as part of additional paid-up capital from the Provincial Government of DKI Jakarta in accordance with Local Regulation No. 12 of 2004. The Company has 20,000 shares with nominal value per share of Rp1,000,000 (full amount) which represents 20% ownership of Jakre's shares.

Based on the Deed of Shares Sales Purchase Agreement as follows:

1) Notarial Deed of Sale and Purchase of Shares No. 2 dated December 12, 2014 (between the Company and PT Wijaya Wisesa Land) on 6,563 shares which has been followed up by the Deed of Right Share Acquisition of PT Jakarta Realty No.31 dated October 27, 2015;

2) Notarial Deed of Shares Sales Purchase Agreement No. 3 dated December 12, 2014 (between the Company and PT Indofica) on 1,640 shares of which has been followed up by the Deed of Rights Issuing of Shares of PT Jakarta Realty No.32 dated October 27, 2015;

3) Notarial Deed of Shares Sales Purchase Agreement No. 4 dated December 12, 2014 (between the Company and PT Konkrat Investindo) of 6,563 shares which has been followed up by the Deed of Right to Shareholders of PT Jakarta Realty No.30 dated October 27, 2015;

12. INVESTASI JANGKA PANJANG (lanjutan)

Berdasarkan akta pengikatan jual beli tersebut, Perusahaan melepas kepemilikan saham pada Jakre sebesar 15% kepemilikan dengan nilai tercatat Rp45.183.326. Dengan pelepasan saham ini, Perusahaan memperoleh bangunan di Thamrin City dengan nilai pasar berdasarkan laporan penilai dari KJPP Maulana, Andesta dan Rekan pada tanggal 16 Juli 2014 sebesar Rp94.846.908.000 (nilai penuh). Perusahaan membukukan laba pelepasan investasi tahun 2014 sebesar Rp49.663.581.759 (nilai penuh).

Setelah pelepasan saham ini maka perusahaan menghentikan penggunaan metode ekuitas dan mencatat nilai investasi yang tersisa sebesar 5% kepemilikan atas Jakre pada nilai wajar sebesar Rp31.615.636.000 (nilai penuh).

Pada tahun 2025, Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 5% pada Jakre oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo dan Rekan Perihal hasil penilaian jumlah penyertaan 5% saham Perusahaan pada Jakre pada tahun 2025 dengan hasil penilaian sebesar Rp7.444.000.000 (nilai penuh) sebagai nilai wajar penyertaan saham pada Jakre.

e. PT Food Station Tjipinang Jaya (FSTJ)

Penyertaan pada FSTJ, merupakan penyertaan Perusahaan sebesar 0,113% terhadap FSTJ sesuai dengan Akta Notaris H. Riyad, S.H., No. 34 tanggal 29 September 2015. Perusahaan melakukan. pembelian saham FSTJ dari pihak ketiga sebanyak 54 lembar dengan nilai perolehan per lembar saham sebesar Rp880.000.000 (nilai penuh). Nilai penyertaan yang dibayarkan Perusahaan pada periode Agustus dan September 2015 adalah sebesar Rp47.520.000.000 (nilai penuh). Berdasarkan Akta Notaris H. Riyad, S.H., No. 28 tanggal 14 Juni 2017, terjadi perubahan modal dasar di FSTJ menjadi Rp1.000.000.000.000 (nilai penuh) dan penambahan modal disetor melalui penyertaan Modal daerah sebesar Rp300.000.000.000 (nilai penuh) yang dikonversi menjadi 300.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 per lembar saham, dan jumlah saham yang beredar 347.800 lembar saham sehingga penyertaan modal Perusahaan pada FSTJ berubah menjadi 0,016% pada tahun 2018.

Pada tahun 2019 Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan penambahan modal disetor sebesar Rp85.500.000.000 (nilai penuh) sehingga atas kepemilikan saham Perusahaan di FSTJ menjadi 0,012% pada tahun 2019.

12. LONG-TERM INVESTMENT (continued)

Based on the sale and purchase agreement, the Company sales its 15% ownership in Jakre with a carrying amount of Rp45,183,326,241. With the sales of these shares, the Company acquired buildings located at Thamrin City with market value based on the appraisal report of KJPP Maulana, Andesta and Partners on July 16, 2014 amounted to Rp94,846,908,000 (full amount). In 2014, the Company recorded gain from an investment sold amounted to Rp49,663,581,759 (full amount).

After the disposal of the shares, the Company discontinues the use of the equity method and records the remaining investment value of 5% ownership in Jakre at fair value amounted to Rp31,615,636,000 (full amount).

In 2025, the Company revalued the investment value of 5% in Jakre by Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo and partners Regarding the results of the assessment of the total investment of 5% of the Company's shares in Jakre in 2025 with an assessment result of Rp7,444,000,000 (full amount) as fair value for the investment in Jakre.

e. PT Food Station Tjipinang Jaya (FSTJ)

Participation in FSTJ, is the Company's participation of 0.113% of FSTJ in accordance with Notarial Deed No.34 dated September 29, 2015 of H. Riyad, S.H. The Company has purchase of FSTJ shares from third parties of 54 sheets with the acquisition value per share of Rp880,000,000 (full amount). The investment value paid by the Company in the period August and September 2015 amounted to Rp47,520,000,000 (full amount). Based on Notarial Deed No. 28 dated June 14, 2017 of H. Riyad, SH, there was a change in authorized capital in FSTJ to Rp1,000,000,000,000 (full amount) and additional paid-in capital through investment of Rp300,000,000,000 (full amount) converted become 300,000 shares with a nominal value of Rp1,000,000 per share, and the number of shares outstanding is 347,800 shares so that the Company's capital participation in FSTJ changes to 0.016% in 2018

In 2019 the Provincial Government of DKI Jakarta made an additional paid-in capital of Rp. 85,500,000,000 (full amount) so that the company's share ownership in FSTJ as of 0.012% in 2019

12. INVESTASI JANGKA PANJANG (lanjutan)

e. PT Food Station Tjipinang Jaya (FSTJ) (lanjutan)

Pada tahun 2025 Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 0,012% pada FSTJ oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo dan Rekan Perihal hasil penilaian jumlah penyertaan 0,012% saham Perusahaan pada FSTJ pada tahun 2025 dengan hasil penilaian sebesar Rp69.000.000 (nilai penuh) sebagai nilai wajar penyertaan saham pada FSTJ.

f. PT JTD Jaya Pratama (JTDJP)

Penyertaan pada JTDJP merupakan penyertaan Perusahaan senilai Rp1.000.000 (nilai penuh) berdasarkan Akta Notaris Aryanti, S.H., M.Kn., No 69 tanggal 23 Juni 2015 tentang Keputusan Pemegang Saham.

12. LONG-TERM INVESTMENT (continued)

e. PT Food Station Tjipinang Jaya (FSTJ) (continued)

In 2025 the Company revalued the investment value of 0.012% in FSTJ by Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo and Partners Regarding the results of the assessment of the total investment of 0.012% of the Company's shares in FSTJ in 2025 with an assessment result of Rp69,000,000 (full amount) as fair value for the investment in FSTJ.

f. PT JTD Jaya Pratama (JTDJP)

Investments in JTDJP represent investments of the Company amounted to Rp1,000,000 (full amount) based on Notarial Deed No. 69 dated June 23, 2015 of Aryanti, S.H., M.Kn regarding Shareholder Resolution.

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI / *13. INVESTMENT IN ASSOCIATES*

		2025				
	%	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan (pengurangan)/ *Addition (deduction)*	Bagian laba (rugi)/ *Share of gain (loss)*	Bagian komprehensif/ *Share of comprehensive*	Saldo akhir/ *Ending balance*
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda	25%	1.034.682	-	-	-	1.034.682
PT Jakarta Aset Manajemen	49%	803.102	-	-	-	803.102
PT Migas Hulu Jabar ONWJ	20%	36.236.070	(11.735.392)	(4.657.748)	-	19.842.929
PT Jakarta Lingko Indonesia	20%	-	-	-	-	-
PT Pulo Mas Gemala Misori	26%	3.120.000	-	-	-	3.120.000
PT Jakarta Surya parkir	40%	863.586	-	-	-	863.586
Sub jumlah/ *Sub total*		**42.057.440**	**(11.735.392)**	**(4.657.748)**	**-**	**25.664.299**
Penurunan nilai/ *Impairment*						
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda		(1.034.682)	-	-	-	(1.034.682)
PT Jakarta Aset Manajemen		(803.102)	-	-	-	(803.102)
PT Pulo Mas Gemala Misori		(3.120.000)	-	-	-	(3.120.000)
PT Jakarta Surya parkir		(863.586)	-	-	-	(863.586)
Sub jumlah/ *Sub total*		**(5.821.370)**	**-**	**-**	**-**	**(5.821.370)**
Jumlah/ *Total*		**36.236.070**	**(11.735.392)**	**(4.657.748)**	**-**	**19.842.929**

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan) / *13. INVESTMENT IN ASSOCIATES (continued)*

		2024				
	%	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan (pengurangan)/ *Addition (deduction)*	Bagian laba (rugi)/ *Share of gain (loss)*	Bagian komprehensif/ *Share of comprehensive*	Saldo akhir/ *Ending balance*
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda	25%	1.034.682	-	-	-	1.034.682
PT Jakarta Aset Manajemen	49%	803.102	-	-	-	803.102
PT Migas Hulu Jabar ONWJ	20%	26.287.082	(12.528.783)	22.484.713	(6.942)	36.236.070
PT Jakarta Lingko Indonesia	20%	493.932	-	(493.932)	-	-
PT Pulo Mas Gemala Misori	26%	3.120.000	-	-	-	3.120.000
PT Jakarta Surya parkir	40%	863.586	-	-	-	863.586
Sub jumlah/ *Sub total*		**32.602.384**	**(12.528.783)**	**21.990.781**	**(6.942)**	**42.057.440**
Penurunan nilai/ *Impairment*						
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda		-	(1.034.682)	-	-	(1.034.682)
PT Jakarta Aset Manajemen		(803.102)	-	-	-	(803.102)
PT Pulo Mas Gemala Misori		(3.120.000)	-	-	-	(3.120.000)
PT Jakarta Surya parkir		(863.586)	-	-	-	(863.586)
Sub jumlah/ *Sub total*		**(4.786.688)**	**(1.034.682)**	**-**	**-**	**(5.821.370)**
Jumlah/ *Total*		**27.815.696**	**(13.563.465)**	**21.990.781**	**(6.942)**	**36.236.070**

a. PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda (KEK)

KEK didirikan dengan Akta Notaris Andalia Farida, S.H., M.H. No. 63 tanggal 11 Oktober 2011 dan telah disahkan dengan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0092521.AH.01.09. Tahun 2011 pada tanggal 15 November 2011. Modal dasar KEK sebesar Rp20.000.000.000 (nilai penuh) yang terbagi dalam 20.000 saham.

Dari modal dasar tersebut pada bulan Januari 2012, telah ditempatkan dan disetor penuh sebesar 25% atau sejumlah 5.000 saham dengan nilai nominal. atau sejumlah 5.000 saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp5.000.000.000 (nilai penuh) oleh para pemegang saham. Pendiri yang telah mengambil bagian saham yaitu: Perusahaan menempatkan dan menyetor saham sejumlah 1.250 saham senilai Rp1.250.000.000 (nilai penuh) atau sebanyak 25% saham, 50% saham dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya dan 25% saham lainnya dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya Ancol.

a. PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda (KEK)

KEK was established by Notarial Deed Andalia Farida, S.H., M.H., No. 63 dated October 11, 2011 and has been ratified by Virtue of Decree of the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0092521.AH.01.09. Year 2011 on November 15, 2011. The authorized share capital of KEK amounted to Rp20,000,000,000 (full amount) which is divided into 20,000 shares.

In January 2012 authorized capital has been issued and fullypaid up by 25% or equivalent to 5,000 shares with a total nominal value of Rp5,000,000,000 (full amount) by the Shareholders. Who have taken shares, as follow: the Company issued and fully paid-up the shares of 1,250 shares amounted to Rp1,250,000,000 (full amount) equivalent to 25% of the shares, 50% of which is owned by PT Pembangunan Jaya and the remaining 25% of shares owned by PT Pembangunan Jaya Ancol.

b. PT Jakarta Aset Manajemen (JAM)

Penyertaan pada JAM dilakukan Perusahaan sejak tahun 2001. Pada tahun 2005, total kepemilikan sebanyak 4.900 saham dengan nilai per saham Rp1.000.000 atau total Rp4.900.000.000 (nilai penuh).

b. PT Jakarta Aset Manajemen (JAM)

Investments in JAM has been conducted by the Company since 2001. In 2005, the Company owned of 4,900 shares with nominal value per share of Rp1,000,000 or equivalent to Rp4,900,000,000 (full amount).

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

b. PT Jakarta Aset Manajemen (JAM) (lanjutan)

Pada tahun yang sama Perusahaan melepaskan kepemilikan atas 2.450 saham kepada PT Indoreksa Investama dengan harga Rp369.266.381 (nilai penuh), sehingga nilai penyertaan Perusahaan menjadi Rp2.450.000.000 (nilai penuh). Kerugian yang diderita sebesar Rp1.534.413.339 (nilai penuh) dicatat sebagai beban di luar usaha. Perusahaan mencatat bagiannya atas kerugian bersih yang diderita JAM dalam tahun 2005 sebesar Rp1.646.897.732 (nilai penuh), sehingga nilai penyertaan pada tanggal 31 Desember 2005 disajikan sebesar Rp803.120.268 (nilai penuh).

Pada tahun 2006, manajemen Perusahaan memutuskan untuk menyisihkan seluruh nilai penyertaan sebesar Rp803.102.269 (nilai penuh) karena JAM mengalami defisit ekuitas. Penyisihan nilai penyertaan ini dicatat sebagai "penyisihan penurunan nilai" pada akun beban di luar usaha di tahun yang bersangkutan.

c. PT Migas Hulu Jabar (ONWJ)

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham ONWJ Nomor MUJ: 003/PJB-MUJ-ONWJ/DIR/MUJ/XII/ 2017 dan Nomor JAKPRO:005/UT2000/ 107/XII/2017tanggal 19 Desember 2017 Perusahaan mengakuisisi 2.029 lembar dengan nominal per lembar saham Rp1.000.000 (nilai penuh) atau 20,29%.

d. PT Jakarta Lingko Indonesia

Jaklingko didirikan berdasarkan Akta Ir. Notaris Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., No. 78

tanggal 30 Desember 2020. Anggaran Dasar telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0070252.AH.01.01. Tahun 2020 tanggal 30 Desember 2020. Modal dasar JakLingko sebanyak 20.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000.000 (nilai penuh).

13. INVESTMENT IN ASSOCIATES (continued)

b. PT Jakarta Aset Manajemen (JAM) (continued)

In the same year, the Company sold the ownership of 2,450 shares to PT Indoreksa Investama for Rp369,266,381 (full amount), thereby the Company's investment value was become to Rp2,450,000,000 (full amount). The Company records the losses amounted to Rp1,534,413,339 (full amount) from this transaction as other expenses. The Company recorded a share of the net losses by JAM in 2005 amounted to Rp1,646,897,732 (full amount), then as of December 31, 2005, the Company's investment balance was amounted to Rp803,120,268 (full amount).

In 2006, the Company's management decided to provide an allowance of impairment for all the investment amounted to Rp803,102,269 (full amount) due to capital deficiencies in JAM's equity. The allowance is recorded as an "allowance for impairment" in other expenses account in the respective year.

c. PT Migas Hulu Jabar (ONWJ)

Based on Sale and Purchase Agreement of ONWJ Number MUJ: 003/PJB-MUJ-ONWJ/DIR/MUJ/XII/2017 and JAKPRO: 005/UT2000/107/XII/2017 dated December 19, 2017, the Company acquired 2,029 shares of with nominal per share of Rp1,000,000 (full amount) or 20.29%.

d. PT Jakarta Lingko Indonesia

Jaklingko was founded based on the Deed of Ir. Notary Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.,

No. 78 dated December 30, 2020. The Articles of Association were approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-0070252.AH.01.01. Year 2020 dated December 30, 2020. JakLingko's authorized capital is 20,000 shares with a nominal value per share of Rp1,000,000,000 (full amount).

14. INVESTASI PADA VENTURA BERSAMA / *14. INVESTMENT IN JOINT VENTURE*

		2025				
	%	Saldo awal/ *Beginning balance*	Bagian laba (rugi)/ *Share of gain (loss)*	Bagian komprehensif/ *Share of comprehensive*	Pengembalian modal/ *Capital withdrawal*	Saldo akhir/ *Ending balance*
Ventura bersama/ *Join venture*						
SPBG Ancol	49%	2.874.213	-	-	-	2.874.213
SPBG Mampang	60%	3.588.216	-	-	-	3.588.216
Water Treatment Plant (WTP) KBB	60%	28.175.520	(1.775.566)	40.269	-	26.440.223
Jumlah/ *Total*		**34.637.948**	**(1.775.566)**	**40.269**	**-**	**32.902.651**

		2024				
	%	Saldo awal/ *Beginning balance*	Bagian laba (rugi)/ *Share of gain (loss)*	Bagian komprehensif/ *Share of comprehensive*	Pengembalian modal/ *Capital withdrawal*	Saldo akhir/ *Ending balance*
Ventura bersama/ *Join venture*						
SPBG Ancol	49%	2.591.933	794.406	-	(512.126)	2.874.213
SPBG Mampang	60%	4.414.172	(825.956)	-	-	3.588.216
Water Treatment Plant (WTP) KBB	60%	29.607.268	(1.438.748)	7.000	-	28.175.520
Jumlah/ *Total*		**36.613.373**	**(1.470.298)**	**7.000**	**(512.126)**	**34.637.948**

a. SPBG Ancol / *a. SPBG Ancol*

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara JUP dengan PT Gagas Energi Indonesia No.07/JUP/PKS/IX/2015 tanggal 24 Juni 2015, dibentuk suatu Ventura Bersama antara JUP dan PT Gagas Energi Indonesia, untuk melakukan kerjasama pembangunan dan komersialisasi SPBG yang berlokasi di Halte Busway Ancol. Pada tahun 2016, JUP telah melakukan penyetoran modal sebesar Rp7.958.696.170 (nilai penuh) dengan kepemilikan sebesar 49%.

Based on the Cooperation Agreement between JUP and PT Gagas Energi Indonesia No. 07/JUP/PKS/IX/2015 dated June 24, 2015, a Joint Venture was formed between JUP and PT Gagas Energi Indonesia, cooperated in the development and commercialization of SPBG located at Ancol Busway Shelter. In 2016, JUP had made a capital payment amounting to Rp7,958,696,170 (full amount) with an ownership of 49%.

Berdasarkan Berita Acara Kerjasama Operasi Gagas Jakarta Utilitas Propertindo untuk SPBG di Wilayah Pembangunan Jaya Ancol No. 02/JUP/BA/IX/2016 tanggal 2 September 2016, JUP telah melakukan penyetoran modal berupa aset kepada Ventura Bersama SPBG Ancol berupa 1 unit Sequencing Priority Panel senilai Rp44.487.600, modifikasi 1 unit Sequencing Priority Panel senilai Rp138.981.700 (nilai penuh), 3 buah Bank Storage

Based on the Minutes of Joint Operation Ideas for Jakarta, Utilities Propertindo for SPBGs in the Jaya Ancol Development Area No. 02 / JUP / BA/ IX / 2016 dated September 2, 2016, JUP has paid capital in the form of assets to the Ancol SPBG Joint Venture in the form of 1 unit Sequencing Priority Panel worth Rp44,487,600, modification of 1 unit Sequencing Priority Panel worth Rp138,981,700 (full amount), 3 pieces of Bank Storage worth Rp383,703,600,.

senilai Rp383.703.600, pembayaran sewa lahan SPBG Ancol kepada PJA untuk jangka waktu 2 tahun (April 2015 – Maret 2017) senilai Rp1.401.363.699 (nilai penuh), dan pembayaran sewa lahan pipa ancol kepada PJA untuk jangka waktu 15 tahun (April 2015 – Maret 2030) sebesar.

payment of land rent for Ancol SPBG to PJA for a period of 2 years (April 2015 - March 2017) worth Rp1,401,363,699 (full amount), and payment of Ancol pipe land lease to PJA for a period of 15 years (April 2015 - March 2030) amounting to Rp2,195,444,989 (full amount). Total paid up capital.

Rp2.195.444.989 (nilai penuh). Total setoran modal yang dilakukan pada tahun 2017 adalah sebesar Rp4.163.981.588 (nilai penuh).

Rp2,195,444,989 (full amount). Total paid up capital in 2017 amounted Rp4,163,981,588 (full amount).

14. INVESTASI PADA VENTURA BERSAMA (lanjutan)

b. SPBG Mampang

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara JUP dengan PT Energi Mulia Bersama tanggal 10 Juni 2015, dibentuk suatu Ventura Bersama antara JUP dengan PT Energi Mulia Bersama, dimana ventura bersama ini melakukan kerjasama terkait pembangunan, instalasi peralatan dan pengoperasian SPBG No. Plant A.34.04.01 di Jalan Kapten Tendean No. 34, Mampang Prapatan. JUP telah melakukan penyetoran modal sebesar Rp9.985.978.282 (nilai penuh) yang berupa mesin-mesin dan/atau peralatan-peralatan utama yang digunakan pada SPBG Mampang yang setara dengan persentase kepemilikan sebesar 60%.

c. Water Treatment Plant KBB

Berdasarkan Proyek Kerjasama Bangun, Milik, Operasi dan Transfer (BOOT) Instalasi Pengolahan Air (WTP) Hutan Kota, Kanal Banjir Barat (KBB) Jakarta, pembangunan dan pengelolaan unit produksi air minum curah di Hutan Kota, Jakarta antara JUP dengan PT Memiontec Indonesia No. 10/JUP/PKS/V/2016 tanggal 25 Mei 2016, dibentuk suatu Ventura Bersama antara JUP dan PT Memiontec Indonesia, dimana ventura bersama ini melakukan kerjasama pembangunan dan pengelolaan unit produksi air minum curah yang berlokasi di Hutan Kota Jakarta. Pada tahun 2017, JUP melakukan penyetoran modal sebesar Rp26.178.000.000 (nilai penuh) dengan persentase kepemilikan sebesar 60%.

Pada tahun 2020, Perusahaan kembali melakukan penyetoran modal sebesar Rp7.095.000.000 (nilai penuh) yang tertuang dalam Akta No. 68 yang dibuat di hadapan Notaris Desman, S.H., M.Hum., M.M., di Jakarta, perihal pernyataan keputusan para pemegang saham mengenai perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tanggal 23 Desember 2020. Total setoran modal Perusahaan adalah sebesar Rp33.273.000.000 (nilai penuh) dengan persentase kepemilikan sebesar 60%.

14. INVESTMENT IN JOINT VENTURE (continued)

b. SPBG Mampang

Based on the Cooperation Agreement between JUP and PT Energi Mulia Bersama on June 10, 2015, a Joint Venture was formed between JUP and PT Energi Mulia Bersama, where the joint venture cooperated in the construction, installation and operation of SPBG No. Plant A.34.04.01 on Jalan Kapten Tendean No. 34, Mampang Prapatan. JUP has made a capital contribution amounting to Rp9,985,978,282 (full amount) in the form of machines and / or major equipment which are used in the Mampang SPBG which equivalent to ownership percentage of 60%.

c. Water Treatment Plant KBB

Based on Coorperation Project to Build, Own, Operate and Transfer (BOOT) of the Jakarta City Forest Water Treatment Plant (WTP), development and management of bulk drinking water production units in Jakarta City Forest, No. 10/JUP/PKS/V/2016 dated May 25, 2016, a Joint Venture was formed between JUP and PT Memiontec Indonesia, whereas this joint venture is a coorperation in development and management of bulk drinking water production units in Jakarta City Forest. In 2017, JUP paid the capital amounting to Rp26,178,000,000 (full amount) with percentage of ownership of 60%.

The Company paid the additional capital amounting to Rp7,095,000,000 (full amount) which Based on Deed No. 68 of Notary Desman, SH, M. Hum., MM, in Jakarta, regarding the statement of the decision of the shareholders regarding changes to the Company's Articles of Association dated December 23, 2020. The Company's total capital is amounting to Rp33,273,000,000 (full amount) with percentage of ownership of 60%.

15. ASET REAL ESTAT / ***15. REAL ESTATE ASSETS***

	2025	**2024**	
Tanah dan bangunan yang belum dikembangkan	920.754.983	918.671.719	*Land and building not yet developed*
Jumlah	**920.754.983**	**918.671.719**	***Total***

15. ASET REAL ESTAT (lanjutan) / *15. REAL ESTATE ASSETS (continued)*

Lokasi, luas dan nilai perolehan atas tanah dan bangunan yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

The location, spacious and value of undeveloped land and buildings were as follows:

Lokasi/*Location*	2025		2024	
	m²/sqm	Rp	m²/sqm	Rp
Perusahaan/*The Company*				
Tanah Asahimas	19.097	367.031.360	19.097	367.031.360
Lahan Rorotan	211.087	204.163.032	211.087	204.163.032
Tanah Pegangsaan Dua	12.741	148.001.497	12.741	148.001.497
Lahan Kamal Muara Lahan pengganti SPBU Kamal Mixed Used	3.015	47.141.750	3.015	47.141.750
Tanah Kamal Muara Mixed Used	9.129	44.895.736	9.129	44.895.736
Lahan Kamal Muara (Ruislag Mandara)	7.550	20.365.421	7.550	20.024.256
Tanah di Cileunyi	3.779	9.134.138	3.779	9.134.138
Tanah lebih DHI Kapuk Muara	449	1.742.100	-	-
Lahan Perumahan TP II Kp. Gusti Blok K1	1.061	692	1.061	692
Sub jumlah/*Sub total*	**267.908**	**842.475.726**	**267.459**	**840.392.461**
Entitas Anak/*Subsidiary*				
Tanah Jl. Perintis Kemerdekaan (Ria-Rio)	9.069	58.352.965	9.069	58.352.965
Tanah di Jalan Perintis Kemerdekaan	23.535	7.230.782	23.535	7.230.782
Tanah Jl. TPU Semper	13.399	3.318.374	13.399	3.318.374
Tanah Jl Kayu Putih Raya	8.118	4.504.167	8.118	4.504.167
Tanah SPBU Kamal Mixed Used	19.554	3.345.084	19.554	3.345.084
Tanah Jl. Kayu Putih Utara II	9.439	672.520	9.439	672.520
Tanah Jl. Pulomas Barat VII	402	442.124	402	442.124
Tanah Jl. Perintis Kemerdekaan	12.926	352.816	12.926	352.816
Kampung Pulo Nangka	6.986	60.425	6.986	60.425
Sub jumlah/*Sub total*	**103.428**	**78.279.257**	**103.428**	**78.279.257**
Jumlah/*Total*	**371.336**	**920.754.983**	**370.887**	**918.671.719**

Pada Desember 2025, Perusahaan mengidentifikasi adanya tanah berlebih milik DHI Kapuk Muara dengan luas 449 m² yang sebelumnya belum tercatat dalam catatan akuntansi Perusahaan. Pencatatan atas aset tersebut dilakukan sebagai bagian dari proses rekonsiliasi dan penelaahan atas catatan aset properti Perusahaan.

In December 2025, the Company identified excess land owned by DHI Kapuk Muara with an area of 449 m² which had not previously been recorded in the Company's accounting records. The recognition of this asset was carried out as part of the reconciliation and review process of the Company's property asset records.

Berdasarkan penilaian independen yang dilakukan oleh KJPP Aditya Iskandar & Rekan, nilai wajar tanah tersebut ditentukan sebesar Rp1.742.100.000 (jumlah penuh), yang kemudian digunakan sebagai dasar untuk pengakuan awal aset properti Perusahaan pada tanggal

Based on an independent appraisal conducted by KJPP Aditya Iskandar & Rekan, the fair value of the land was determined to be Rp1,742,100,000 (full amount), which was subsequently used as the basis for the initial recognition of the Company's real estate asset at the date of recognition

16. PROPERTI INVESTASI / *16. INVESTMENT PROPERTIES*

	2025	2024	
Tanah yang dikerjasamakan	3.767.245.461	3.628.835.755	*Cooperated land*
Aset yang disewakan	2.658.389.198	2.696.201.533	*Leased assets*
Jumlah	**6.425.634.658**	**6.325.037.288**	***Total***

Nilai wajar properti investasi pada tahun 2025 dan 2024 dinilai berdasarkan penilaian atas nilai wajar yang dilakukan oleh penilai independen.

The fair value of the investment property on 2025 and 2024 is assessed based on the assessment of the fair value carried out by KJPP independent appraiser

a. Tanah yang Dikerjasamakan / *a. Land Under Cooperation*

	2025					
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Penyesuaian nilai wajar/ *Fair value adjustment*	Saldo akhir/ *Ending balance*
Perusahaan/ *The Company*						
Tanah Mega Mall Tahap 2	313.226.500	-	-	-	504.200	313.730.700
Lahan Pergudangan SIT 1&2 Kamal Muara	472.053.000	-	-	-	1.272.360	473.325.360
Tanah di Pluit Indah Permai (Mega Mall Pluit)	604.361.150	-	-	-	4.017.250	608.378.400
Lahan Ruko Pluit Sakti	68.066.000	-	-	-	108.600	68.174.600
Ruko & Rumah Susun Blok Z8 - Muara Karang	46.687.300	-	-	-	1.797.700	48.485.000
Lahan Kp. Gusti Blok X	15.617.012	105.000	-	-	(62.512)	15.659.500
Lahan dan Bangunan Hotel Permata L1	15.179.356	97.500	-	-	(4.031.256)	11.245.600
Bangunan Ruko Toho	128.978.600	-	-	-	1.791.400	130.770.000
SPBU JL Pluit Selatan	26.301.500	-	-	-	230.900	26.532.400
Lahan Pujamami	-	-	-	7.830	73.779.370	73.787.200
Sub jumlah/ *Sub total*	**1.690.470.418**	**202.500**	**-**	**7.830**	**79.408.012**	**1.770.088.760**
Anak Perusahaan/ *Subsidiary*						
Indoor Recreation Jalan Pulo Mas Jaya	384.645.588	-	-	(88.034.481)	18.398.031	315.009.138
Korea World Centre Indonesia	452.526.391	-	-	-	26.405.109	478.931.500
Sekolah Internasional Sevilla Pulomas	472.680.069	-	-	88.034.481	3.778.912	564.493.462
Apartement Golf Park View	298.861.032	-	-	-	40.768	298.901.800
Superindo Jalan Kayu Putih Raya	286.411.464	-	-	-	93.136	286.504.600
Pulo Mas Residence Jalan Pulo Mas Timur	40.347.947	-	-	-	9.300.053	49.648.000
Bangunan Superindo	2.892.847	-	-	-	775.353	3.668.200
Sub jumlah/ *Sub total*	**1.938.365.338**	**-**	**-**	**(0)**	**58.791.362**	**1.997.156.700**
Jumlah/ *Total*	**3.628.835.756**	**202.500**	**-**	**7.830**	**138.199.375**	**3.767.245.461**

16. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

a. Tanah yang Dikerjasamakan (lanjutan)

16. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

a. Land Under Cooperation (continued)

	2024					
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Penyesuaian nilai wajar/ *Fair value adjustment*	Saldo akhir/ *Ending balance*
Perusahaan/ *The Company*						
Tanah Mega Mall Tahap 2	302.379.800	-	-	-	10.846.700	313.226.500
Lahan Pergudangan SIT 1&2 Kamal Muara	470.780.600	-	-	-	1.272.401	472.053.001
Tanah di Pluit Indah Permai (Mega Mall Pluit)	582.018.300	-	-	-	22.342.850	604.361.150
Lahan Ruko Pluit Sakti	66.949.500	-	-	-	1.116.500	68.066.000
Ruko & Rumah Susun Blok Z8 - Muara Karang	44.812.300	-	-	-	1.875.000	46.687.300
Lahan Kp. Gusti Blok X	15.119.206	-	-	-	497.806	15.617.012
Lahan dan Bangunan Hotel Permata L1	11.219.035	-	-	-	3.960.321	15.179.356
Bangunan Ruko Toho	-	-	-	127.955.000	1.023.600	128.978.600
SPBU JL Pluit Selatan	-	-	-	25.403.400	898.100	26.301.500
Sub jumlah/ *Sub total*	**1.493.278.741**	**-**	**-**	**153.358.400**	**43.833.278**	**1.690.470.419**
Anak Perusahaan/ *Subsidiaries*						
Indoor Recreation Jalan Pulo Mas Jaya	472.037.795	-	-	-	(87.392.207)	384.645.588
Korea World Centre Indonesia	449.827.426	-	-	-	2.698.965	452.526.391
Sekolah Internasional Sevilla Pulomas	382.693.849	-	-	-	89.986.220	472.680.069
Apartement Golf Park View	298.544.575	-	-	-	316.457	298.861.032
Superindo Jalan Kayu Putih Raya	285.455.208	-	-	-	956.256	286.411.464
Pulo Mas Residence Jalan Pulo Mas Timur	40.147.211	-	-	-	200.736	40.347.947
Bangunan Superindo	2.992.600	-	-	-	(99.755)	2.892.845
Sub jumlah/ *Sub total*	**1.931.698.664**	**-**	**-**	**-**	**6.666.672**	**1.938.365.336**
Jumlah/ *Total*	**3.424.977.405**	**-**	**-**	**153.358.400**	**50.499.950**	**3.628.835.755**

16. PROPERTI INVESTASI (lanjutan) / *16. INVESTMENT PROPERTIES (continued)*

b. Aset yang Disewakan / *b. Leased Assets*

	2025					
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Penyesuaian nilai wajar/ *Fair value adjustment*	Saldo akhir/ *Ending balance*
Perusahaan/ *The Company*						
Lahan Mall Pluit Junction	86.856.650	-	-	(11.113.450)	1.631.500	77.374.700
Bangunan SPBE Teluk Gong	65.142.834	-	-	(731.734)	169.900	64.581.000
Bangunan Mall Pluit Junction	79.406.554	-	-	8.956.045	(2.057.800)	86.304.800
Lahan Kios Pasar Muara Karang	56.183.765	-	-	1.833.835	122.400	58.140.000
Bangunan Kios Pasar Muara Karang	12.232.035	-	-	(1.833.835)	(10.398.200)	-
Lahan TP II Kampung Gusti Blok G	14.400.666	-	-	(2.039.666)	3.183.500	15.544.500
Lahan Kampung Gusti Blok X	12.739.200	-	-	2.771.400	(3.123.000)	12.387.600
Lahan Asahimas	207.627.495	-	-	2.157.405	1.298.000	211.082.900
Rukan Landmark Pluit	185.984.400	-	-	-	94.900	186.079.300
Ruko Blok O	44.160.000	120.000	-	-	584.000	44.864.000
Lahan Kamal Muara	9.090.800	-	-	-	402.300	9.493.100
Sub jumlah/ *Sub total*	**773.824.400**	**120.000**	**-**	**(0)**	**(8.092.500)**	**765.851.900**
Anak Perusahaan/ *Subsidiaries*						
Kawasan Equestrian	1.323.421.850	543.089	(401.505)	-	(31.873.519)	1.291.689.915
Kawasan Pulomas Office Park	477.778.236	176.415	(2.494.190)	-	(102.149.228)	373.311.234
Lapangan Tenis Sari Mas	60.738.697	-	-	(1)	12.304	60.751.000
Tanah dan Bangunan Jalan Cik Ditiro	49.939.498	-	-	-	197.679	50.137.177
Lapangan Tenis Jl. Tanah Mas	7.859.159	-	-	(0)	47.113	7.906.272
Bangunan Lap Mini Soccer	2.639.693	-	-	(1)	106.102.007	108.741.700
Sub jumlah/ *Sub total*	**1.922.377.133**	**719.504**	**(2.895.694)**	**(2)**	**(27.663.643)**	**1.892.537.298**
Jumlah/ *Total*	**2.696.201.533**	**839.504**	**(2.895.694)**	**(2)**	**(35.756.143)**	**2.658.389.198**

16. PROPERTI INVESTASI (lanjutan) / *16. INVESTMENT PROPERTIES (continued)*

b. Aset yang Disewakan (lanjutan) / *b. Leased Assets (continued)*

	2024					
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Penyesuaian nilai wajar/ *Fair value adjustment*	Saldo akhir/ *Ending balance*
Perusahaan/ *The Company*						
Bangunan Ruko Toho	127.955.000	-	-	(127.955.000)	-	-
Lahan Mall Pluit Junction	82.109.450	-	-	-	4.747.200	86.856.650
Bangunan SPBE Teluk Gong	64.179.734	-	-	-	963.100	65.142.834
Bangunan Mall Pluit Junction	80.650.954	-	-	-	(1.244.400)	79.406.554
Lahan Kios Pasar Muara Karang	48.656.165	-	-	-	7.527.600	56.183.765
SPBU JL Pluit Selatan	25.403.400	-	-	(25.403.400)	-	-
Bangunan Kios Pasar Muara Karang	16.298.680	-	-	-	(4.066.645)	12.232.035
Lahan TP II Kampung Gusti Blok G	13.932.666	-	-	-	468.000	14.400.666
Lahan Kampung Gusti Blok X	9.483.000	-	-	-	3.256.200	12.739.200
Lahan Asahimas	207.527.595	-	-	-	99.900	207.627.495
Rukan Landmark Pluit	-	-	-	102.481.200	83.503.200	185.984.400
Ruko Blok O	-	-	-	15.023.947	29.136.053	44.160.000
Lahan Kamal Muara	-	-	-	2.610.231	6.480.569	9.090.800
Sub jumlah/ *Sub total*	**676.196.645**	**-**	**-**	**(33.243.022)**	**130.870.777**	**773.824.400**
Anak Perusahaan/ *Subsidiary*						
Kawasan Equestrian	1.323.128.376	131.270	-	-	162.204	1.323.421.850
Kawasan Pulomas Office Park	476.786.310	-	(10.250)	-	1.002.176	477.778.236
Lapangan Tenis Sari Mas	60.617.461	-	-	-	121.236	60.738.697
Tanah dan Bangunan Jalan Cik Ditiro	49.885.463	-	-	-	54.035	49.939.498
Lapangan Tenis Jl. Tanah Mas	7.952.786	-	-	-	(93.627)	7.859.159
Bangunan Lap Mini Soccer	2.719.341	-	-	-	(79.648)	2.639.693
Sub jumlah/ *Sub total*	**1.921.089.737**	**131.270**	**(10.250)**	**-**	**1.166.376**	**1.922.377.133**
Jumlah/ *Total*	**2.597.286.382**	**131.270**	**(10.250)**	**(33.243.022)**	**132.037.153**	**2.696.201.533**

17. ASET TETAP / *17. FIXED ASSET*

	2025						
	Saldo awal/ *Beginning balance*	***Penambahan/ Additions***	***Pengurangan/ Deductions***	***Reklasifikasi/ Reclassification***	***Revaluasi/ Revaluation***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Harga Perolehan							***Acquisition Cost***
Tanah	858.240	-	-	-	-	858.240	*Land*
Bangunan	9.954.896.672	1.505.654	23.025	6.036.848	-	9.962.416.149	*Building*
Kendaraan	8.736.713	-	-	-	-	8.736.713	*Vehicle*
Mesin	1.275.199.436	2.872.255	-	-	-	1.278.071.691	*Machinery*
Inventaris kantor	518.613.484	6.476.298	20.829	1.047.846	(25.316)	526.091.483	*Office Equipment*
Peralatan lintasan dan pengaturan waktu	45.308.703	-	-	-	-	45.308.703	*Track and timing equipment*
Aset LRV Sarana Perkeretaapian	500.800.211	-	-	1.781.978	-	502.582.189	*LRV asset for railway facilities*
Aset LRT						-	*LRT assets*
Prasarana fase 1	8.824.172	-	-	(1.781.978)	-	7.042.193	*Infrastructure phase 1*
Prasarana fase 1 - fasop sistem	815.295.268	-	-	-	-	815.295.268	*Infrastructure phase 1 - system fasop*
Prasarana fase 1 - fasop elektrikal	84.524.882	-	-	-	-	84.524.882	*Infrastructure phase 1 - electrical facas*
Formula E	236.232.565	-	-	-	-	236.232.565	*Formula E*
Sarana dan Prasarana JIS	54.385.569	-	-	-	-	54.385.569	*Facilities and infrastructure of JIS*
Sarana perparkiran dan pasar	5.148.228	-	-	-	-	5.148.228	*Parking and market infrastructure*
WTP Waduk Pluit	25.771.866	-	-	-	-	25.771.866	*WTP Waduk Pluit*
Menara Telekomunikasi	69.375.475	-	-	625.000	-	70.000.475	*Telecomunication tower*
Digital Signage	130.016.602	5.704.492	-	-	-	135.721.094	*Digital signage*
Aset FTTH	15.816.716	4.359.447	295.119	-	-	19.881.045	*FTTH assets*
SJUT - Ducting	58.952.166	-	871.557	-	-	58.080.609	*SJUT - ducting*
Aset GPON	74.084.708	-	-	-	-	74.084.708	*GPON assets*
Aset operasional tambang	267.924.343	75.592.920	-	-	(10.982.772)	332.534.491	*Mining operating assets*
Landscape	58.362.859	-	-	-	-	58.362.859	*Landscape*
Jumlah	**14.209.128.877**	**96.511.067**	**1.210.529**	**7.709.694**	**(11.008.088)**	**14.301.131.021**	***Total***

17. ASET TETAP (lanjutan) / *17. FIXED ASET (continued)*

	2025						
	Saldo awal/ *Beginning balance*	***Penambahan/ Additions***	***Pengurangan/ Deductions***	***Reklasifikasi/ Reclassification***	***Revaluasi/ Revaluation***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Aset Dalam Penyelesaian							***Assets in Progess***
Proyek pengelolaan sampah Sunter	85.367.274	-	-	63.085.616	-	148.452.890	*Sunter trash control facility*
ITF Barat	41.919.902	-	-	(207.000)	-	41.712.902	*West ITF*
Aset Prasarana Perkeretaapian							*Railway facilities assets*
Fase 1B	1.837.150.681	2.753.780.993	-	-	-	4.590.931.674	*LRT phase 1B*
Fase 2	113.926.493	-	-	-	-	113.926.493	*LRT 2nd phase*
Rumah DP 0	1.706.118	-	-	-	-	1.706.118	*Rumah DP 0*
Proyek TOD	4.461.689	-	-	-	-	4.461.689	*TOD Project*
Pantai Kita Maju Bersama (KMB)	2.002.749	-	-	-	-	2.002.749	*Pantai Kita Maju Bersama (KMB)*
Menara telekomunikasi	608.550	(134.050)	-	(178.000)	-	296.500	*Telecomunication tower*
Bangunan ruang kantor	9.903.944	5.454.147	-	(1.195.000)	-	14.163.091	*Office space building*
Mesin dan peralatan	38.185.524	-	-	(353.762)	-	37.831.762	*Machine and equipment*
Proyek software system	207.979	3.385.402	-	(2.904.573)	-	688.808	*Software system project*
Aset GPON	50.606.657	-	-	-	-	50.606.657	*GPON assets*
Proyek kamal muara mixed-use development	400.000	-	-	-	-	400.000	*Proyek Kamal Muara mixed-use development*
Proyek pegangsaan dua	430.000	178.000	-	178.000	-	786.000	*Proyek pegangsaan dua*
Kios pasar Muara Karang	8.905.041	29.074.566	-	-	-	37.979.607	*Kios pasar Muara Karang*
Aston Hotel Paradiso	2.531.450	2.073.800	-	(2.994.000)	-	1.611.250	*Aston Hotel Paradiso*
SJUT - Ducting	81.230	-	-	(81.230)	-	-	*SJUT - ducting*
Digital Signage	195.817	-	-	(9.975)	-	185.842	*Digital signage*
Taman Ismail Marzuki	-	14.995.646	-	-	-	14.995.646	
Jumlah	**2.198.591.098**	**2.808.808.504**	**-**	**55.340.076**	**-**	**5.062.739.677**	***Total***

17. ASET TETAP (lanjutan) / *17. FIXED ASET (continued)*

	2025						
	Saldo awal/ *Beginning balance*	***Penambahan/ Additions***	***Pengurangan/ Deductions***	***Reklasifikasi/ Reclassification***	***Revaluasi/ Revaluation***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Akumulasi Penyusutan							***Accumulated Depreciation***
Bangunan	1.281.818.399	306.615.466	-	-	-	1.588.433.866	*Building*
Kendaraan	8.060.716	192.279	-	-	-	8.252.996	*Vehicle*
Mesin	656.084.442	151.938.341	-	-	-	808.022.783	*Machinery*
Inventaris kantor	205.368.059	56.882.501	20.624	874.692	(18.823)	263.085.804	*Office equipment*
Peralatan lintasan dan pengaturan waktu	9.691.028	1.510.290	-	-	-	11.201.318	*Track and timing equipment*
Aset LRV Sarana Perkeretaapian	81.039.027	16.915.110	-	1.614.494	-	99.568.631	*LRV asset for railway facilities*
Aset LRT							*LRT assets*
Prasarana Fase 1	7.185.609	768.468	-	(1.614.494)	-	6.339.583	*Infrastructure Phase 1*
Prasarana Fase 1 - Fasop Sistem	518.052.201	101.911.908	-	-	-	619.964.110	*Infrastructure Phase 1 - System Fasop*
Prasarana Fase 1 - Fasop Elektrikal	53.708.519	10.565.610	-	-	-	64.274.129	*Infrastructure Phase 1 - Electrical Facas*
Formula E	200.831.034	35.401.531	-	-	-	236.232.565	*Formula E*
Sarana dan Prasarana JIS	13.029.876	6.798.196	-	-	-	19.828.072	*Facilities and infrastructure of JIS*
Sarana perparkiran dan pasar	3.702.234	-	-	-	-	3.702.234	*Parking and market infrastructure*
WTP Waduk Pluit	25.771.866	(0)	-	-	-	25.771.866	*WTP Waduk Pluit*
Menara Telekomunikasi	59.708.263	1.445.556	-	-	-	61.153.818	*Telecomunication tower*
Digital Signage	73.375.271	13.424.353	295.119	5.370.000	-	91.874.505	*Digital signage*
Aset FTTH	9.172.700	1.526.008	-	-	-	10.698.709	*FTTH assets*
SJUT - Ducting	5.762.121	1.846.894	-	-	-	7.609.015	*SJUT - ducting*
Aset GPON	6.122.245	-	-	-	-	6.122.245	*GPON assets*
Aset operasional tambang	79.437.798	46.348.806	-	-	1.009.017	126.795.621	*Mining operating assets*
Landscape	33.580.541	5.836.286	-	-	-	39.416.827	*Landscape*
Jumlah	**3.331.501.952**	**759.927.603**	**315.743**	**6.244.692**	**990.194**	**4.098.348.698**	***Total***

17. ASET TETAP (lanjutan) / *17. FIXED ASET (continued)*

	2025						
	Saldo awal/ *Beginning balance*	***Penambahan/ Additions***	***Pengurangan/ Deductions***	***Reklasifikasi/ Reclassification***	***Revaluasi/ Revaluation***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Aset GPON	67.962.463	-	-	-	-	67.962.463	*GPON Assets*
Aset Dalam Penyelesaian							***Assets in Progress***
Pantai Kita Maju Bersama (KMB)	2.002.749	-	-	-	-	2.002.749	*Pantai Kita Maju Bersama (KMB)*
Proyek TOD	4.461.689	-	-	-	-	4.461.689	*TOD Project*
Aset GPON	50.606.657	-	-	-	-	50.606.657	*GPON Assets*
Mesin dan peralatan	7.271.910	-	-	-	-	7.271.910	*Machinery and equipment*
Proyek pengelolaan sampah Sunter	85.574.274	-	84.391.276	-	-	1.182.998	*Sunter trash control facility*
ITF Barat	41.712.901	-	-	-	-	41.712.901	*ITF Barat*
Proyek Kamal Muara mixed-use development	400.000	-	-	-	-	400.000	*Proyek Kamal Muara mixed-use development*
Jumlah	**259.992.644**	**-**	**84.391.276**	**-**	**-**	**175.601.367**	***Total***
Nilai Buku	**12.816.225.380**					**15.089.920.632**	***Book value***

17. ASET TETAP (lanjutan) / *17. FIXED ASET (continued)*

	2024						
	Saldo awal/ *Beginning balance*	***Penambahan/ Additions***	***Pengurangan/ Deductions***	***Reklasifikasi/ Reclassification***	***Revaluasi/ Revaluation***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Harga Perolehan							***Acquisition Cost***
Tanah	858.240	-	-	-	-	858.240	*Land*
Bangunan	9.985.018.023	12.618.172	-	(42.739.523)	-	9.954.896.672	*Building*
Kendaraan	9.250.912	20.658	556.479	21.622	-	8.736.713	*Vehicle*
Mesin	1.266.115.687	8.759.536	-	324.213	-	1.275.199.436	*Machinery*
Inventaris kantor	515.737.718	2.902.888	35.050	7.928	-	518.613.484	*Office Equipment*
Peralatan lintasan dan pengaturan waktu	45.308.703	-	-	-	-	45.308.703	*Track and timing equipment*
Aset LRV Sarana Perkeretaapian	500.800.211	-	-	-	-	500.800.211	*LRV asset for railway facilities*
Aset LRT							*LRT assets*
Prasarana fase 1	8.179.612	-	-	644.560	-	8.824.172	*Infrastructure phase 1*
Prasarana fase 1 - fasop sistem	815.295.268	-	-	-	-	815.295.268	*Infrastructure phase 1 - system fasop*
Prasarana fase 1 - fasop elektrikal	84.524.882	-	-	-	-	84.524.882	*Infrastructure phase 1 - electrical facas*
Formula E	236.232.565	-	-	-	-	236.232.565	*Formula E*
Sarana dan Prasarana JIS	54.385.569	-	-	-	-	54.385.569	*Facilities and infrastructure of JIS*
Sarana perparkiran dan pasar	5.148.228	-	-	-	-	5.148.228	*Parking and market infrastructure*
WTP Waduk Pluit	25.771.866	-	-	-	-	25.771.866	*WTP Waduk Pluit*
Menara Telekomunikasi	66.320.696	2.206.715	-	848.064	-	69.375.475	*Telecomunication tower*
Digital Signage	130.016.602	-	-	-	-	130.016.602	*Digital signage*
Aset FTTH	15.740.348	76.368	-	-	-	15.816.716	*FTTH assets*
SJUT - Ducting	58.952.166	-	-	-	-	58.952.166	*SJUT - ducting*
Aset GPON	74.084.708	-	-	-	-	74.084.708	*GPON assets*
Aset operasional tambang	185.092.664	82.831.679	-	-	-	267.924.343	*Mining operating assets*
Landscape	-	-	-	58.362.859	-	58.362.859	*Landscape*
Jumlah	**14.082.834.668**	**109.416.016**	**591.529**	**17.469.721**	**-**	**14.209.128.877**	***Total***

17. ASET TETAP (lanjutan) / *17. FIXED ASET (continued)*

	2024						
	Saldo awal/ *Beginning balance*	***Penambahan/ Additions***	***Pengurangan/ Deductions***	***Reklasifikasi/ Reclassification***	***Revaluasi/ Revaluation***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Aset Dalam Penyelesaian							***Assets in Progess***
Proyek pengelolaan sampah Sunter	85.367.274	-	-	-	-	85.367.274	*Sunter trash control facility*
ITF Barat	41.919.902	-	-	-	-	41.919.902	*West ITF*
Aset Prasarana Perkeretaapian							*Railway facilities assets*
Fase 1B	711.423.107	1.125.727.574	-	-	-	1.837.150.681	*LRT phase 1B*
Fase 2	113.926.493	-	-	-	-	113.926.493	*LRT 2nd phase*
Rumah DP 0	1.706.118	-	-	-	-	1.706.118	*Rumah DP 0*
Proyek TOD	4.461.689	-	-	-	-	4.461.689	*TOD Project*
Pantai Kita Maju Bersama (KMB)	2.002.749	-	-	-	-	2.002.749	*Pantai Kita Maju Bersama (KMB)*
Menara telekomunikasi	1.066.062	420.689	30.137	(848.064)	-	608.550	*Telecomunication tower*
Bangunan ruang kantor	7.945.213	19.056.626	-	(17.097.895)	-	9.903.944	*Office space building*
Mesin dan peralatan	38.185.524	-	-	-	-	38.185.524	*Machine and equipment*
Proyek software system	25.515	1.297.524	761.300	(353.760)	-	207.979	*Software system project*
Aset GPON	50.606.657	-	-	-	-	50.606.657	*GPON assets*
Proyek kamal muara mixed-use development	-	-	-	400.000	-	400.000	*Proyek Kamal Muara mixed-use development*
Proyek pegangsaan dua	-	-	-	430.000	-	430.000	*Proyek pegangsaan dua*
Kios pasar Muara Karang	-	8.905.041	-	-	-	8.905.041	*Kios pasar Muara Karang*
Aston Hotel Paradiso	-	2.531.450	-	-	-	2.531.450	*Aston Hotel Paradiso*
SJUT - Ducting	-	81.230	-	-	-	81.230	*SJUT - ducting*
Digital Signage	-	195.817	-	-	-	195.817	*Digital signage*
Jumlah	**1.058.636.303**	**1.158.215.952**	**791.437**	**(17.469.719)**	**-**	**2.198.591.098**	***Total***

17. ASET TETAP (lanjutan) / *17. FIXED ASET (continued)*

	2024						
	Saldo awal/ *Beginning balance*	***Penambahan/ Additions***	***Pengurangan/ Deductions***	***Reklasifikasi/ Reclassification***	***Revaluasi/ Revaluation***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Akumulasi Penyusutan							***Accumulated Depreciation***
Bangunan	1.002.810.670	306.751.984	-	(27.744.255)	-	1.281.818.398	*Building*
Kendaraan	7.891.131	644.911	475.326	-	-	8.060.716	*Vehicle*
Mesin	516.177.221	139.907.221	-	-	-	656.084.442	*Machinery*
Inventaris kantor	145.312.044	60.079.498	23.483	-	-	205.368.059	*Office equipment*
Peralatan lintasan dan pengaturan waktu	8.180.738	1.510.290	-	-	-	9.691.028	*Track and timing equipment*
Aset LRV Sarana Perkeretaapian	63.904.064	17.134.963	-	-	-	81.039.027	*LRV asset for railway facilities*
Aset LRT							*LRT assets*
Prasarana fase 1	5.400.469	1.785.140	-	-	-	7.185.609	*Infrastructure Phase 1*
Prasarana fase 1 - Fasop sistem	416.140.293	101.911.908	-	-	-	518.052.201	*Infrastructure phase 1 - System fasop*
Prasarana fase 1 - Fasop elektrikal	43.142.909	10.565.610	-	-	-	53.708.519	*Infrastructure phase 1 - Electrical cacas*
Formula E	122.086.846	78.744.188	-	-	-	200.831.034	*Formula E*
Sarana dan Prasarana JIS	6.231.680	6.798.196	-	-	-	13.029.876	*Facilities and infrastructure of JIS*
Sarana perparkiran dan pasar	3.555.381	146.853	-	-	-	3.702.234	*Parking and market infrastructure*
WTP Waduk Pluit	25.771.866	-	-	-	-	25.771.866	*WTP Waduk Pluit*
Menara Telekomunikasi	53.540.939	6.167.324	-	-	-	59.708.263	*Telecomunication tower*
Digital Signage	58.208.168	15.167.103	-	-	-	73.375.271	*Digital signage*
Aset FTTH	7.047.260	2.125.440	-	-	-	9.172.700	*FTTH assets*
SJUT - Ducting	5.557.333	204.788	-	-	-	5.762.121	*SJUT - ducting*
Aset GPON	6.122.245	-	-	-	-	6.122.245	*GPON assets*
Aset operasional tambang	31.218.514	40.085.488	-	-	8.133.796	79.437.798	*Mining operating assets*
Landscape	-	5.836.286	-	27.744.255	-	33.580.541	*Landscape*
Jumlah	**2.528.299.773**	**795.567.190**	**498.810**	**-**	**8.133.796**	**3.331.501.952**	***Total***

17. ASET TETAP (lanjutan) / *17. FIXED ASET (continued)*

	2024						
	Saldo awal/ *Beginning balance*	***Penambahan/ Additions***	***Pengurangan/ Deductions***	***Reklasifikasi/ Reclassification***	***Revaluasi/ Revaluation***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Penurunan nilai							***Impairment***
Aset GPON	67.962.463	-	-	-	-	67.962.463	*GPON Assets*
Aset Dalam Penyelesaian							***Assets in Progress***
Pantai Kita Maju Bersama (KMB)	2.002.749	-	-	-	-	2.002.749	*Pantai Kita Maju Bersama (KMB)*
Proyek TOD	4.461.689	-	-	-	-	4.461.689	*TOD Project*
Aset GPON	50.606.657	-	-	-	-	50.606.657	*GPON Assets*
Mesin dan peralatan	7.271.910	-	-	-	-	7.271.910	*Machinery and equipment*
Proyek pengelolaan sampah Sunter	85.367.274	207.000	-	-	-	85.574.274	*Sunter trash control facility*
ITF Barat	-	41.712.901	-	-	-	41.712.901	*ITF Barat*
Proyek Kamal Muara mixed-use development	-	400.000	-	-	-	400.000	*Proyek Kamal Muara mixed-use development*
Jumlah	**217.672.742**	**42.319.901**	**-**	**-**	**-**	**259.992.644**	***Total***
Nilai Buku	**12.395.498.457**					**12.816.225.380**	***Book value***

17. ASET TETAP (lanjutan)

Alokasi beban penyusutan pada 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Beban Pokok Penjualan	540.145.408	576.626.122	*Cost of Revenue*
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 32)	219.782.194	218.941.069	*General and Administrative Expenses (Note 32)*
Selisih Kurs Karena Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Valuta Asing	990.194	8.133.796	*Exchange Difference On Translation Of Financial Statements In Foreign Currencies*
Jumlah	**760.917.797**	**803.700.987**	***Total***

Rincian atas penjualan aset tetap pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Harga jual	-	276.770	*Selling price*
Dikurangi : nilai buku	-	92.720	*Less : book value*
Keuntungan atas penjualan aset tetap (catatan 33)	**-**	**369.490**	***Gain on sale of fixed assets (note 33)***

Jakarta International Stadium (JIS)

Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2019 tentang Penugasan Kepada Perseroan Terbatas Jakarta Propertindo (Perseroan Terbatas) Dalam Pengembangan Kawasan Olahraga Terpadu, Perusahaan mendapatkan penugasan untuk melakukan membangun dan mengelola Stadion Olahraga Bertaraf internasional beserta fasilitas pendukungnya pada lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jl. RE Martadinata/Sunter Permai Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara.

Pemanfaatan Lahan atas proyek penugasan diatur dalam pasal 5 ayat (1) yang menyatakan bahwa penggunaan lahan dalam rangka penugasan pengembangan Kawasan Olahraga Terpadu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), dapat berupa sewa atau pemanfaatan barang milik daerah lainnya atau penyertaan modal daerah berupa aset sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Proses pemanfaatan lahan tersebut sampai dengan saat ini masih dalam proses pembahasan dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

17. FIXED ASSET (continued)

The allocation of depreciation expense as of December 31, 2025 and December 31, 2024, is as follows:

The details of the sale of fixed assets in December 31, 2025 and 2024 are as follows:

Jakarta International Stadium (JIS)

Based on the Governor's Regulation Number 14 of 2019 regarding the Assignment to the Limited Liability Company Jakarta Propertindo (Limited Company) in the Development of Integrated Sports Areas, the company has been assigned to construct and manage an international standard sports stadium along with its supporting facilities on land owned by the DKI Jakarta Provincial Government, located at Jl. RE Martadinata/Sunter Permai, Papanggo Village, Tanjung Priok District, North Jakarta Administrative City.

The land utilization for the assigned project is regulated in Article 5 paragraph (1), which states that the use of land for the purpose of the assignment for the development of the Integrated Sports Area, as referred to in Article 3 paragraph (2), may take the form of rental or utilization of other regional property or regional capital participation in the form of assets in accordance with the provisions of the legislation.

The process of land utilization is still under discussion with the DKI Jakarta Provincial Government.

17. ASET TETAP (lanjutan)

Taman Ismail Marzuki (TIM)

Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 63 Tahun 2019 tentang Penugasan Kepada Perseroan Terbatas Jakarta-Propertindo (Perseroan Daerah) Untuk Revitalisasi Pusat Kesenian Jakarta Taman Ismail Marzuki, Perusahaan mendapatkan penugasan untuk melakukan perencanaan, Pembangunan, Pengelolaan dan Perawatan pada lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 73 Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Pemanfaatan Lahan atas proyek penugasan diatur dalam pasal 5 ayat (5) yang menyatakan bahwa Penggunaan lahan untuk pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pemanfaatan barang milik daerah lainnya atau penyertaan modal daerah berupa aset sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Proses pemanfaatan lahan tersebut sampai dengan saat ini masih dalam proses pembahasan dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Jakarta International Velodrome (JIV)

Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 94 Tahun 2019 tentang Penugasan Kepada Perseroan Terbatas Jakarta Propertindo (Perseroda) Dalam Pengelolaan Jakarta International Velodrome, Perusahaan mendapatkan penugasan untuk melakukan Pengelolaan JIV pada lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Balap Sepeda Nomor 35 Jati Pulo Gadung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13220

Pemanfaatan Lahan atas proyek penugasan diatur dalam pasal 5 yang menyatakan bahwa Untuk melaksanakan penugasan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) melakukan sewa barang milik daerah berupa tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang berlokasi di Jalan Balap Sepeda Nomor 35 Jati Pulo Gadung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13220 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan luasan sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Proses pemanfaatan lahan tersebut sampai dengan saat ini masih dalam proses pembahasan dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

17. FIXED ASSET (continued)

Taman Ismail Marzuki (TIM)

Based on Governor Regulation Number 63 of 2019 concerning the Assignment to PT Jakarta Propertindo (Regional Company) for the Revitalization of the Jakarta Arts Center Taman Ismail Marzuki, the company has been assigned to plan, construct, manage, and maintain the land owned by the DKI Jakarta Provincial Government located at Jalan Cikini Raya Number 73, Cikini Village, Menteng District, Central Jakarta Administrative City.

The land utilization for the assigned project is regulated in Article 5, paragraph (5), which states that the use of land for construction as referred to in paragraph (1) may consist of the utilization of other regional property or regional capital participation in the form of assets in accordance with the provisions of the legislation.

The process of land utilization is still under discussion with the DKI Jakarta Provincial Government up to this point.

Jakarta International Velodrome (JIV)

Based on Governor Regulation Number 94 of 2019 regarding the Assignment to PT Jakarta Propertindo (Perseroda) in the Management of the Jakarta International Velodrome, the company has been assigned to manage the JIV on land owned by the DKI Jakarta Provincial Government located at Jalan Balap Sepeda Number 35, Jati Pulo Gadung, East Jakarta Administrative City, Special Capital Region of Jakarta 13220.

The land utilization for the assigned project is regulated in Article 5, which states that to carry out the assignment, PT Jakarta Propertindo (Perseroda) shall lease regional property in the form of land owned by the DKI Jakarta Provincial Government located at Jalan Balap Sepeda Number 35, Jati Pulo Gadung, East Jakarta Administrative City, Special Capital Region of Jakarta 13220, in accordance with the provisions of the legislation, with the area as stated in the annex which is an inseparable part of this Governor Regulation.

The process of land utilization is still under discussion with the DKI Jakarta Provincial Government up to this point.

17. ASET TETAP (lanjutan)

Proyek ITF Sunter

Penyelenggaraan ITF Sunter dilaksanakan oleh PT JAKPRO semenjak Pergub 33/2018 terbit pada 20 April 2018 oleh PT JAKPRO, untuk pekerjaan pra-operasi, dan setelah PT JSL berdiri, penyelenggaraan ITF Sunter dilanjutkan oleh PT JSL

Berdasarkan capaian dan perkembangan Proyek diatas, PT JSL telah memiliki aset berupa kajian-kajian yang merupakan output dari proses pelaksanaan penyelenggaraan proyek hingga tahap persiapan Pembangunan dan dicatat dalam Aset Dalam Penyelesaian Proyek Pengelolaan Sampah Sunter sebesar Rp85.367.274.407 (nilai penuh) merupakan:

a. Pembayaran untuk kontrak pekerjaan sipil tahap pra-development berupa: Preliminary Works (Land Clearing) Lahan ITF Sunter; Detailed Soil Investigation dan Pagar Perimeter lahan ITF Sunter;

b. Pembayaran untuk pekerjaan Manajemen Proyek Biaya untuk pekerjaan sebagai berikut:

- Jasa Konsultan Teknis dalam pelaksanaan Pra-development (*Pre-Engineering*, ESIA, etc,)
- Jasa Konsultan Manajemen Proyek (Persiapan, dan Tender Peralatan Utama)
- Jasa *Expert Project Manager* untuk Koordinir Konsultan Teknis & Finansial
- Jasa Konsultan EPCM dalam pelaksanaan *Pra-Development*
- Jasa Konsultan EPCM dalam pelaksanaan *Pra-Development.*
- Jasa Konsultan Teknis dalam menjalankan Perizinan Proyek
- Jasa Konsultan Kajian, Perencanaan, dan Tender Pemilihan Mitra EPCF

c. Pembayaran Sewa lahan area ITF Sunter dari Desember 2018 - Desember 2023;

d. Pembayaran Relokasi warga Terdampak, berupa : Jasa Perencanaan Relokasi dan Monitoring warga terdampak, Jasa Perencanaan *Stakeholder Engagement Plan*, dan Biaya Kompensasi kepada warga terdampak.

17. FIXED ASSET (continued)

ITF Sunter Project

The ITF Sunter management has been carried out by PT JAKPRO since the issuance of Regulation 33/2018 on April 20, 2018, for pre-operational work, and after PT JSL was established, the ITF Sunter management was continued by PT JSL

Based on the project's achievements and development above, PT JSL has owned assets in the form of studies that are the output of the project implementation process up to the preparation stage of development and are recorded in the Project Waste Management Sunter Asset Settlement as of Rp85,367,274,407 (full amount).

a. Payment for civil engineering contract phase preliminary development includes: Preliminary Works (Land Clearing) at ITF Sunter, Detailed Soil Investigation, Perimeter Fence at ITF Sunter;

b. Payment for project management costs includes:

- *Technical Consultant Services for pre-development (Pre-Engineering, ESIA, etc.)*
- *Project Management Consultant Services (Preparation, Tender for Main Equipment)*
- *Expert Project Manager Services for Coordinating Technical and Financial Consultants*
- *EPCM Consultant Services for pre-development*
- *EPCM Consultant Services for pre-development*
- *Technical Consultant Services for Project Permitting*
- *Consultant Services for Study, Planning, and Tender for EPCF Partner Selection*

c. Payment for ITF Sunter land rental from December 2018 to December 2023;

d. Payment for Relocation of Affected Residents, including: Relocation Planning and Monitoring Services for affected residents, Stakeholder Engagement Plan Planning Services, Compensation Costs for affected residents.

17. ASET TETAP (lanjutan)

Proyek ITF Sunter (lanjutan)

Sampai dengan akhir tahun 2024 keberlanjutan penyelenggaraan FPSA ITF *Waste to Energy* Sunter masih menunggu arahan dari Pemprov DKI Jakarta selaku pemberi penugasan, atas ketidakpastian keberlanjutan FPSA ITF *Waste to Energy* Sunter Aset Dalam Penyelesaian proyek ITF Sunter sebesar Rp85.367.274.407 (nilai penuh) dicadangkan seluruhnya.

Sehubungan dengan telah dilakukannya penelaahan kembali atas aset Proyek ITF Sunter pada tahun 2025, manajemen melakukan evaluasi atas nilai tercatat aset dalam penyelesaian yang sebelumnya telah dibentuk penyisihan penurunan nilai. Berdasarkan hasil kajian internal manajemen atas nilai manfaat dan relevansi komponen biaya yang dikapitalisasi sebagai aset dalam penyelesaian Proyek ITF Sunter, manajemen menyimpulkan bahwa sebagian biaya proyek tersebut masih memiliki manfaat ekonomis masa depan dan tetap relevan untuk mendukung kelanjutan tahapan pengembangan proyek.

Dengan mempertimbangkan hasil evaluasi tersebut, pada tahun 2025 manajemen melakukan pemulihan penyisihan penurunan nilai atas aset dalam penyelesaian Proyek ITF Sunter sebesar Rp84.679.732.876 (nilai penuh). Pemulihan tersebut diakui pada laba rugi tahun berjalan (Catatan 34), dan saldo aset dalam penyelesaian Proyek ITF Sunter disajikan kembali sesuai nilai tercatat setelah pemulihan.

Pemulihan penyisihan penurunan nilai pada tahun 2025 dilakukan hanya atas bagian aset dalam penyelesaian Proyek ITF Sunter yang tercatat dalam pembukuan PT JSL.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan melakukan reklasifikasi saldo uang muka proyek terkait Proyek ITF Sunter yang sebelumnya disajikan sebagai uang muka proyek menjadi aset dalam penyelesaian sebesar Rp62.878.615.603, seiring dengan rencana keberlanjutan pelaksanaan proyek ITF Sunter.

e. Formula E

Per 31 Desember 2025, nilai buku aset Formula E telah habis seiring dengan berakhirnya penyelenggaraan ajang FIA Formula E World Championship 2025 Jakarta E-Prix yang merupakan event terakhir dalam rangkaian kerja sama penyelenggaraan Formula E di Jakarta.

17. FIXED ASSET (continued)

ITF Sunter Project (continued)

The continuation of the FPSA ITF Waste to Energy Sunter project until the end of 2024 is still pending guidance from the DKI Jakarta Provincial Government, which is the assigner, due to uncertainty regarding the continuation of the project. The total project cost of ITF Sunter, amounting to Rp85,367,274,407 (full amount) is fully allocated.

In 2025, following a reassessment of the ITF Sunter Project assets, management evaluated the carrying amount of construction in progress for which an impairment allowance had been recognized in prior years. Based on management's internal assessment of the value and relevance of the cost components capitalized as construction in progress for the ITF Sunter Project, management concluded that certain project costs continue to have future economic benefits and remain relevant to support the continuation of the next stage of the project's development.

Taking into account the results of this evaluation, in 2025 management reversed the impairment allowance on the construction in progress for the ITF Sunter Project amounting to Rp84,679,732,876 (full amount). The reversal was recognized in the current year's profit or loss (Note 34), and the balance of the construction in progress for the ITF Sunter Project was restated in accordance with the carrying amount after the reversal.

The reversal of the impairment allowance in 2025 was recorded only for the portion of the ITF Sunter Project construction in progress that is recognized in PT JSL's accounting records.

For the year ended December 31, 2025, the Company reclassified the balance of advances related to the ITF Sunter project, which was previously presented as project advances, to construction in progress amounting to Rp62,878,615,603, in line with the planned continuation of the ITF Sunter project.

e. Formula E

As of December 31, 2025, the book value of the Formula E assets has been fully depreciated in line with the conclusion of the FIA Formula E World Championship 2025 Jakarta E-Prix, which is the final event in the series of cooperation for organizing Formula E in Jakarta.

18. ASET TAK BERWUJUD / *18. INTANGIBLE ASSETS*

	2025	2024	
Goodwill atas akuisisi			*Goodwill on acquisition*
PT Petros Gas (PG)	9.921.062	9.921.062	*PT Petros Gas (PG)*
PT Jakarta Solusi Lestari (JSL)	-	10.967.585	*PT Jakarta Solusi Lestari (JSL)*
Perangkat Lunak - Bersih	2.449.629	4.355.428	*Software - Net*
Jumlah	**12.370.691**	**25.244.074**	***Total***

	JSL	PG	
Aset teridentifikasi bersih sebelum kombinasi bisnis	73.731.019	6.029.124	*Identified assets et of before business combination*
Kepentingan ekuitas Jakpro yang dimiliki sebelumnya	(32.441.648)	(13.986)	*Jakpro's previously held equity interest*
Jumlah imbalan dialihkan untuk saham	**41.289.371**	**6.015.138**	*Amount of transferred fee for share*
Kas yang dibayarkan	52.256.955	15.936.200	*Cash paid*
Goodwill	10.967.584	9.921.062	*Goodwill*
Penurunan nilai *goodwill* tahun berjalan	(10.967.584)	-	*Current year goodwill impairment*
Saldo akhir *goodwill*	**-**	**9.921.062**	***Goodwill ending balance***

19. ASET LAIN-LAIN / *19. OTHER ASSETS*

	2025	2024	
Aset tanah lainnya	123.138.092	123.145.922	*Other land assets*
Performance bonds	10.908.303	10.675.308	*Performance bonds*
Aset yang dijaminkan	1.125.279	715.562	*Guaranteed assets*
Lain-lain (di bawah Rp500.000)	11.667	357.059	*Others (each belows Rp500,000)*
Jumlah	**135.183.341**	**134.893.851**	***Total***

19. ASET LAIN-LAIN (lanjutan) / ***19. OTHER ASSETS (continued)***

	2025		2024	
	m²/sqm	Rp*)	m²/sqm	Rp*)
Perusahaan/ *The Company*				
Lahan Taman Waduk Pluit Timur (Lokasi Taman Burung)	21.587	93.747.311.014	21.587	93.747.311.014
Taman Pluit Putra Putri				
Segmen I	10.838	5.507.542.427	10.838	5.507.542.427
Segmen II	8.480	4.309.278.445	8.480	4.309.278.445
Segmen III	6.252	3.177.076.514	6.252	3.177.076.514
Lahan Teluk Gong (Alokasi Pasar Sementara)	3.500	2.316.390.400	3.500	2.316.390.400
Lahan Sisa HPL 1 Pluit	60.159	39.252.973	60.159	39.252.973
Lahan Kosong (Lokasi Pom Bensin) Kamal mixed used	105	10.546.400	105	10.546.400
Lahan Lucky Star	8.462	5.521.346	8.462	5.521.346
Lahan Bangunan Olah Raga Jalan Taman Pluit Sakti	3.798	2.488.059	3.798	2.488.059
Lahan Bangunan Olah Raga Pluit Barat	2.829	1.833.379	2.829	1.833.379
Lahan Pujamami	2.421	1	12.000	7.829.845
HPL No.16-Lahan Kapuk Muara	5.628	1	5.628	1
Ruko 2 lantai, Jl. Pluit Sakti Raya NO. 47	125	1	125	1
HPL No.3 Penjaringan-Pergudangan Muara Baru 1	13.590	1	13.590	1
HPL No.9 Pluit, Lahan Apartemen Taman Pluit Kencana/Golden Sky	2.230	1	2.230	1
HPL No.23 Pluit, Lahan Apartemen Laguna Pluit (Parkiran dan Apartemen)	24.880	1	24.880	1
Fasos Fasum				
Jl. Taman Pluit Murni Pluit Jakarta Utara	3.481	1	3.481	1
Jl. Taman Pluit Karang Manis IV Pluit Jakarta Utara	2.340	1	2.340	1
Jl. Taman Pluit Karang Sari III Pluit Jakarta Utara	3.555	1	3.555	1
Jl. Taman Pluit Karang Indah III Pluit Jakarta Utara	3.555	1	3.555	1
Jl. Taman Pluit Karang Indah X Pluit Jakarta Utara	3.574	1	3.574	1
HPL No.8 Pluit-Apartemen De Paradiso	5.900	1	5.900	1
HPL No.8 Pluit-Apartemen De Paradiso-Jalan	1.304	1	1.304	1
Town House Matoa Residence - Fasos Fasum	1.445	1	1.445	1
Pergudangan DHI Teluk Gong - Fasos Fasum	2.220	1	2.220	1
Taman Pergudangan Muara Baru 2 - Fasos Fasum	3.372	1	3.372	1
HPL 1 Kamal Muara Waringin	178.020	1	178.020	1
HPL No.42, Kamal Muara, Komplek Pergudangan SIT III - Lokasi II	101.452	1	101.452	1
Lapangan Tennis Taman Pluit Sakti I	3.798	1	3.798	1
Lapangan Tennis Jl. Taman Pluit Barat	2.829	1	2.829	1
Sub jumlah/ *Sub total*	**491.729**	**109.117.240.977**	**501.308**	**109.125.070.821**

*) Disajikan dalam Rupiah penuh

**) Expressed in full Rupiah*

19. ASET LAIN-LAIN (lanjutan) ***19. OTHER ASSETS (continued)***

	2025		2024	
	m²/sqm	**Rp*)**	**m²/sqm**	**Rp*)**
Entitas Anak/ *Subsidiaries*				
Tanah Jl. Kayu Putih Selatan V	3.168	8.010.014.918	3.168	8.010.014.918
Danau Ria-Rio	68.000	3.902.134.942	68.000	3.902.134.942
Tanah Jl. Perintis Kemerdekaan	48.716	1.128.006.664	48.716	1.128.006.664
Tanah Jl. Tanah Mas Utara	4.375	702.840.000	4.375	702.840.000
Fasilitas Jalan dan Saluran Jl. Jend Ahmad Yani (Ria-Rio)	2.657	138.064.308	2.657	138.064.308
Tanah Jl. Pulo Mas Utara II	2.419	120.950.000	2.419	120.950.000
Tanah Jl. Bambu Mas Kantor Koramil	305	18.840.374	305	18.840.374
Kantor Pos Polisi Jl. Tanah Mas Raya	946	1	946	1
Jl. Tanah Mas Raya	279	1	279	1
Jl Tanah Mas Raya	2.300	1	2.300	1
Jl Tanah Mas Raya	36.159	1	36.159	1
Sub jumlah/ *Sub total*	**169.324**	**14.020.851.210**	**169.324**	**14.020.851.210**
Jumlah/ *Total*	**661.053**	**123.138.092.187**	**670.632**	**123.145.922.031**

*) Disajikan dalam Rupiah penuh

**) Expressed in full Rupiah*

20. ASET DAN LIABILITAS HAK GUNA / *20. RIGHT OF USE ASSETS AND LIABILITIES*

	2025				
	Saldo awal/ *Beginning balance*	**Penambahan/ *Addition***	**Pengurangan/ *Disposal***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Harga perolehan Aset Hak Guna (AHG)					***Right of Use (RoU) assets acquisition***
Lahan Hotel Mercure	25.239.090	-	-	25.239.090	*Land of Mercure Hotel*
Lahan Sunter	20.500.000	-	20.500.000	-	*Land of Sunter*
Lahan JIEP	3.677.419	-	-	3.677.419	*Land of JIEP*
22 Rusunawa DKI Jakarta	1.681.585	-	-	1.681.585	*22 Rusunawa DKI Jakarta*
Peralatan Kerja	874.692	-	-	874.692	*Work Equipment*
9 Rusunawa DKI Jakarta	711.900	-	-	711.900	*9 Rusunawa DKI Jakarta*
Lahan Parkir Rawa Buaya	-	-	-	-	*Land of Parking Rawa Buaya*
Sub jumlah	**52.684.686**	**-**	**20.500.000**	**32.184.686**	***Sub total***
Akumulasi amortisasi					***Accumulated amortization***
Lahan Hotel Mercure	25.239.089	-	-	25.239.089	*Land of Mercure Hotel*
Lahan Sunter	20.500.000	-	20.500.000	-	*Land of Sunter*
Lahan JIEP	3.396.169	281.250	-	3.677.419	*Land of JIEP*
22 Rusunawa DKI Jakarta	792.340	290.715	-	1.083.055	*22 Rusunawa DKI Jakarta*
Peralatan Kerja	785.515	74.396	-	859.911	*Work Equipment*
9 Rusunawa DKI Jakarta	446.446	120.660	-	567.107	*9 Rusunawa DKI Jakarta*
Lahan Parkir Rawa Buaya	-	-	-	-	*Land of Parking Rawa Buaya*
Sub jumlah	**51.159.560**	**767.021**	**20.500.000**	**31.426.581**	***Sub total***
Nilai buku	**1.525.127**			**758.105**	***Book value***
Liabilitas sewa					***Lease liabilities***
Lahan Hotel Mercure	-	-	-	-	*Land of Mercure Hotel*
Peralatan Kerja	153.402	-	153.402	-	*Work Equipment*
Jumlah liabilitas sewa	**153.402**	**-**	**153.402**	**-**	***Total lease liabilities***

20. ASET DAN LIABILITAS HAK GUNA (lanjutan) / *20. RIGHT OF USE ASSETS AND LIABILITIES (continued)*

	2024				
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Addition*	Pengurangan/ *Disposal*	Saldo akhir/ *Ending balance*	
Harga perolehan Aset Hak Guna (AHG)					***Right of Use (RoU) assets acquisition***
Lahan Hotel Mercure	25.239.090	-	-	25.239.090	*Land of Mercure Hotel*
Lahan Sunter	20.500.000	-	-	20.500.000	*Land of Sunter*
Lahan JIEP	3.677.419	-	-	3.677.419	*Land of JIEP*
22 Rusunawa DKI Jakarta	1.681.585	-	-	1.681.585	*22 Rusunawa DKI Jakarta*
Peralatan Kerja	874.692	-	-	874.692	*Work Equipment*
9 Rusunawa DKI Jakarta	711.900	-	-	711.900	*9 Rusunawa DKI Jakarta*
Lahan Parkir Rawa Buaya	225.000	-	225.000	-	*Land of Parking Rawa Buaya*
Sub jumlah	**52.909.686**	**-**	**225.000**	**52.684.686**	***Sub total***
Akumulasi amortisasi					***Accumulated amortization***
Lahan Hotel Mercure	18.355.701	6.883.388	-	25.239.089	*Land of Mercure Hotel*
Lahan Sunter	20.500.000	-	-	20.500.000	*Land of Sunter*
Lahan JIEP	2.706.654	689.515	-	3.396.169	*Land of JIEP*
22 Rusunawa DKI Jakarta	478.824	313.516	-	792.340	*22 Rusunawa DKI Jakarta*
Peralatan Kerja	510.754	274.761	-	785.515	*Work Equipment*
9 Rusunawa DKI Jakarta	313.719	132.727	-	446.446	*9 Rusunawa DKI Jakarta*
Lahan Parkir Rawa Buaya	225.000	-	225.000	-	*Land of Parking Rawa Buaya*
Sub jumlah	**43.090.652**	**8.293.907**	**225.000**	**51.159.560**	***Sub total***
Nilai buku	**9.819.034**			**1.525.127**	***Book value***
Liabilitas Sewa					***Lease liabilities***
Lahan Hotel Mercure	5.264.497	-	5.264.497	-	*Land of Mercure Hotel*
Peralatan Kerja	390.384	-	236.982	153.402	*Work Equipment*
Jumlah liabilitas sewa	**5.654.881**	**-**	**5.501.479**	**153.402**	***Total lease liabilities***

21. PINJAMAN BANK / *21. BANK LOAN*

	2025	2024	
Pihak berelasi			***Related parties***
PT Bank DKI	40.203.524	6.000.000	*PT Bank DKI*
Jumlah	**40.203.524**	**6.000.000**	***Total***
Jangka pendek	25.000.000	6.000.000	*Short-term*
Jangka panjang	15.203.524	-	*Long-term*
Jumlah	**40.203.524**	**6.000.000**	***Total***

21. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Pinjaman Bank di entitas induk

JAKPRO

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Fasilitas Kredit (SPPK) nomor 209/SPPK/910/III/2025 tanggal 20 Maret 2025, JAKPRO memperoleh pinjaman dengan fasilitas kredit kepada debitur berupa Modal Kerja untuk Proyek Revitalisasi Pasar Muara Karang dengan fasilitas kredit sebesar Rp89.400.000.000 (nilai penuh). Jangka waktu pinjaman selama maksimal 117 bulan dengan tingkat suku bunga kredit sebesar 9.25%. Saldo pinjaman bank pada 31 Desember 2025 sebesar Rp15.203.523.540 (nilai penuh). Pencairan Kredit Modal Kerja mengikuti tagihan berjalan dari Vendor Pelaksana Pekerjaan.

Pinjaman Bank di entitas anak

JAKKON

Berdasarkan Perjanjian Kredit Cash Collateral dengan No. 11/PK/108/III/2024 tanggal 18 Maret 2024, Jakkon memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp6.000.000.000,- dalam jangka waktu 12 bulan terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit. Bunga fasilitas kredit adalah sebesar 2.5% p.a atau sebesar 1% diatas suku bunga giro. Denda sebesar 150% dari tingkat suku bunga kredit. Sampai dengan tanggal pelaporan, pinjaman tersebut telah dilunasi oleh Jakkon sehingga tidak terdapat saldo pinjaman yang masih terutang.

PMJ

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) nomor R04.SME.JKS/538/2025 tanggal 26 Juni 2025, PMJ memperoleh pinjaman dengan fasilitas kredit kepada debitur berupa Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka dengan fasilitas kredit sebesar Rp25.000.000.000 (nilai penuh). Jangka waktu pinjaman selama 6 bulan dengan tingkat suku bunga kredit sebesar 10%. Saldo pinjaman bank pada 31 Desember 2025 sebesar Rp25.000.000.000 (nilai penuh).

21. BANK LOAN (continued)

Bank loan in parent entity

JAKPRO

Based on the Credit Approval Notification Letter (SPPK) number 209/SPPK/910/III/2025 dated March 20, 2025, JAKPRO obtained a loan with a credit facility for the debtor in the form of Working Capital for the Muara Karang Market Revitalization Project with a credit facility amount of IDR 89,400,000,000 (full amount). The loan term is a maximum of 117 months with a credit interest rate of 9.25%. The bank loan balance as of December 31, 2025, is still IDR Rp15,203,523,540 (full amount). The disbursement process of the Working Capital Loan follows the billing from the Implementing Vendor.

Bank loan in subsidiary

JAKKON

Based on the Cash Collateral Credit Agreement No. 11/PK/108/III/2024 dated March 18, 2024, Jakkon obtained a credit loan of Rp6,000,000,000 for a period of 12 months from the date of signing the Credit Agreement. The interest rate for the credit facility is 2.5% per annum or 1% above the current account interest rate. A penalty of 150% of the credit interest rate applies. As of the reporting date, the loan has been fully settled by Jakkon; therefore, there is no outstanding loan balance.

PMJ

Based on the Credit Approval Notification Letter (SPPK) number R04.SME.JKS/538/2025 dated June 26, 2025, PMJ obtained a loan in the form of a Fixed-Term Working Capital loan facility with a credit limit of IDR 25,000,000,000 (full amount). The loan term is 6 months with an interest rate of 10%. The bank loan balance as of DECEMBER 31, 2025, is IDR 25,000,000,000 (full amount).

22. UTANG ATAS PERHITUNGAN KONTRAK BAGI HASIL / *22. PRODUCTION SHARING CONTRACT PAYABLE*

	2025	2024	
Kontrak bagi hasil OSES	335.668.917	215.276.773	*OSES profit sharing contract*
Jumlah	**335.668.917**	**215.276.773**	***Total***

23. UTANG USAHA / *23. ACCOUNT PAYABLES*

	2025	2024	
Pihak berelasi			***Related parties***
PT MRT Jakarta	178.490.000	135.090.000	*PT MRT Jakarta*
Badan Pendapatan Daerah DKI	9.497.178	1.538.022	*Regional Revenue Agency of DKI Jakarta*
Dinas Perhubungan Pemprov DKI Jakarta	7.291.144	-	*Jakarta Provincial Government Transportation Agency*
PT Jakpro Memiontec Air	2.157.204	3.394.029	*PT Jakpro Memiontec Air*
PT Jakarta Tourisindo	626.574	-	*PT Jakarta Tourisindo*
PD PAM DKI Jaya	93.836	1.436	*PD PAM DKI Jaya*
PD Pasar Jaya	10.457	-	*PD Pasar Jaya*
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk	5.303	1.097.152	*PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk*
Lain-lain	2.495	916.256	*Others*
Sub jumlah	**198.174.191**	**142.036.895**	***Sub total***
Pihak ketiga			***Third parties***
PT Royalindo Expoduta	69.615.318	-	*PT Royalindo Expoduta*
WG-Jaya Kontruksi KSO	43.037.066	-	*WG-Jaya Kontruksi KSO*
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama, Tbk	20.878.505	-	*PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama, Tbk*
PT Gagas Energi Indonesia	12.034.509	10.404.721	*PT Gagas Energi Indonesia*
Oriental Consultants Global Co., Ltd.	5.555.411	-	*Oriental Consultants Global Co., Ltd.*
Buro Happold Limited	4.555.737	4.555.737	*Buro Happold Limited*
PT Holomoc Indonesia	4.437.079	-	*PT Holomoc Indonesia*
PT Artotel Kamar Indonesia	3.815.000	-	*PT Artotel Kamar Indonesia*
PT. Nusantara Satria Agung	2.727.713	-	*PT. Nusantara Satria Agung*
PT Putra Global Kencana	2.669.808	2.803.975	*PT Putra Global Kencana*
PT BSR Indonesia	2.239.950	-	*PT BSR Indonesia*
PT Darbeni Bangunkarya	2.229.266	-	*PT Darbeni Bangunkarya*
PT Afry Indonesia	2.159.794	2.159.794	*PT Afry Indonesia*
PT.Bakhtera Inovasi Gemilang	2.043.750	-	*PT.Bakhtera Inovasi Gemilang*
PT Mitra Titian Putra	1.996.245	-	*PT Mitra Titian Putra*
PT Skha Indonesia	1.583.225	1.699.707	*PT Skha Indonesia*
PT Begawan Solusi Utama	1.518.679	1.518.679	*PT Begawan Solusi Utama*
KJPP Aditya Iskandar dan Rekan	1.422.450	1.013.700	*KJPP Aditya Iskandar dan Rekan*
PT Trimedia Imaji Rekso Abadi	1.392.121	1.392.121	*PT Trimedia Imaji Rekso Abadi*
PT Reforma Bina Potensia	1.300.000	-	*PT Reforma Bina Potensia*
PT. Philia Citra Sejahtera	1.244.235	-	*PT. Philia Citra Sejahtera*
PT WCS Abyakta Nawasena	1.198.747	-	*PT WCS Abyakta Nawasena*
PT PP Presisi	1.190.832	1.690.832	*PT PP Presisi*
PT Genta Timur Persada	-	2.595.199	*PT Genta Timur Persada*
PT Aggreko Energy Services Indonesia	-	2.167.608	*PT Aggreko Energy Services Indonesia*
PT Prima Maju Mapan	-	2.245.658	*PT Prima Maju Mapan*
PT Kreatif Dinamika Integrasi	-	2.179.782	*PT Kreatif Dinamika Integrasi*
PT Dipori Persada Raya	-	2.112.214	*PT Dipori Persada Raya*
PT Inka Multi Solusi Trading	-	1.717.536	*PT Inka Multi Solusi Trading*
PT Citas Otis Elevator	-	1.585.742	*PT Citas Otis Elevator*
Daeti Co., Ltd	-	1.973.637	*Daeti Co., Ltd*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	102.597.800	68.220.907	*Other (each bellow Rp1,000,000)*
Sub jumlah	**293.443.239**	**112.037.549**	***Sub total***
Jumlah	**491.617.431**	**254.074.445**	***Total***

24. BEBAN AKRUAL / *24. ACCRUAL EXPENSES*

	2025	2024	
Beban Kontraktor	1.160.714.731	-	*Construction Expense*
Modal Kerja	113.594.841	123.651.422	*Working Capital*
Beban Overhead	83.345.797	24.877.043	*Overhead Expense*
Pencadangan Tantiem & Jasa Produksi	12.530.127	10.494.314	*Tantiem and Production Service Allowance*
Kewajiban yang belum Ditagihkan	10.036.166	32.593.185	*Unbilled Liabilities*
Beban Operasional	6.330.118	6.495.061	*Operational Expense*
Sewa Lahan	3.434.216	6.430.177	*Land Rent*
Jasa Konsultasi	2.269.783	10.743.838	*Consultation Expense*
Beban Karyawan	465.924	7.497.751	*Employee Expenses*
Beban Kegiatan Kerja	341.672	14.218.497	*Work Expense*
Jasa Manajemen	149.368	155	
Lainnya (masing-masing	-	541.298	*Management Fee*
di bawah Rp500.000)	6.599.767	10.024.630	*Others (each belows Rp500,000)*
Jumlah	**1.399.812.512**	**247.567.371**	***Total***

25. LIABILITAS KEUANGAN LANCAR LAINNYA / *25. OTHER CURRENT FINANCIAL LIABILITIES*

	2025	2024	
Pihak berelasi			***Related parties***
Badan Pengelolaan Aset Daerah DKI Jakarta	-	5.169.533	*Badan Pengelolaan Aset Daerah DKI Jakarta*
PT MRT Jakarta	-	10.000.000	*PT MRT Jakarta*
Lain-lain (masing-masing dibawah 500.000)	122.777	-	*Others (each belows 500,000)*
Sub jumlah	**122.777**	**15.169.533**	***Sub total***
Pihak ketiga			*Third parties*
PT Agung Dinamika Perkasa	23.124.000	23.124.000	*PT Agung Dinamika Perkasa*
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk	9.401	9.436.929	*PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk*
Lain-lain (masing-masing dibawah 500.000)	19.104.497	16.926.492	*Others (each belows 500,000)*
Sub jumlah	**42.237.898**	**49.487.421**	***Sub total***
Jumlah	**42.360.675**	**64.656.954**	***Total***

26. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA / *26. UNEARNED REVENUE*

	2025	2024	
Sewa lahan yang dikerjasamakan	189.598.632	199.926.443	*Cooperated land for leased*
Unit persewaan	69.433.379	70.124.505	*Unit for rent*
Penjualan	53.315.754	53.315.754	*Sales*
Jumlah	**312.347.766**	**323.366.702**	***Total***
Bagian jangka pendek	(26.739.907)	(17.432.385)	*Current maturities portion*
Bagian jangka panjang	**285.607.859**	**305.934.317**	***Non current maturities portion***

27. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA / *27. POST - EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES*

Perusahaan telah membukukan liabilitas manfaat karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan, menggunakan teknik aktuarial, dalam rangka penerapan PSAK 219 (Revisi 2018) tentang Imbalan Kerja.

The Company has recorded employee benefits liability in accordance with the Manpower Act, using actuarial techniques, in the context of implementing PSAK 219 (Revised 2018) regarding Employee Benefits.

	2025	2024	
Imbalan paska kerja	70.484.098	56.221.194	*Post retirement benefit*
Cuti besar	5.850.219	-	*Long service leave*
Uang kompensasi	29.841	-	*Compensation money*
Jumlah	**76.364.158**	**56.221.194**	***Total***
Imbalan kerja			***Employee benefits liabilities***
Mutasi saldo imbalan kerja			***Employee benefit balance mutation***
Saldo awal	56.221.194	66.952.111	*Beginning balance*
Beban tahun berjalan	16.173.212	6.818.919	*Current year expenses*
Beban periode sebelumnya	6.122.111	-	
Penghasilan komprehensif lain	3.519.885	(999.302)	*Other Comprehensive Income*
Manfaat yang dibayar	(5.672.244)	(16.550.535)	*Benefit paid*
Saldo akhir - liabilitas	**76.364.158**	**56.221.194**	***Ending balance - liabilities***

Liabilitas imbalan kerja dihitung oleh aktuaris independen. Asumsi asumsi pokok yang digunakan dalam perhitungan aktuaria untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Employee benefit liabilities are calculated by an independent actuary. The principal assumptions used in the actuarial calculations for the years ended December 31, 2024 and 2023 are as follows:

Asumsi dalam perhitungan aktuaria			***Assumptions in actuarial calculations***
Tingkat diskonto	4,81%-7,10%	6,88%-7,13%	*Discount rate*
Tingkat kenaikan gaji	8%	8%	*Salary increment rate*
Tingkat mortalitas	TM1-IV 2019	TM1-IV 2019	*Mortality rate*
Usia pensiun normal	56 tahun	56 tahun	*Retirement age*

27. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan) / *27. POST - EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES (continued)*

	2025	2024	
Imbalan paska kerja			***Post retirement benefit***
Mutasi saldo imbalan paska kerja			***Post retirement benefit balance mutation***
Saldo awal	56.221.194	61.018.498	*Beginning balance*
Beban tahun berjalan	14.807.951	11.700.141	*Current year expenses*
Penghasilan komprehensif lain	3.519.885	(999.302)	*Other Comprehensive Income*
Manfaat yang dibayar	(4.064.931)	(15.498.143)	*Benefit paid*
Saldo akhir - liabilitas	**70.484.098**	**56.221.194**	***Ending balance - liabilities***
Kewajiban kini	74.669.057	60.329.473	*Present Value*
Nilai wajar aset program	(4.184.959)	(4.108.261)	*Fair value of plan assets*
Liabilitas (aset)	**70.484.098**	**56.221.212**	***Liabilities (assets)***
Rekonsiliasi laba rugi			***Profit and loss reconciliation***
Biaya jasa kini	10.898.333	11.576.807	*Current service cost*
Bunga neto atas liabilitas	3.909.618	3.529.392	*Net interest on liabilities*
Biaya jasa lalu	-	(3.406.057)	*Past service cost*
Beban tahun berjalan	**14.807.951**	**11.700.141**	***Current year expense***
Cuti besar			***Long service leave***
Mutasi saldo cuti besar			***Long service leave balance mutation***
Saldo awal	-	-	*Beginning balance*
Beban tahun berjalan	4.242.906	-	*Current year expenses*
Manfaat yang dibayar	1.607.313	-	*Benefit paid*
Saldo akhir - liabilitas	**5.850.219**	**-**	***Ending balance - liabilities***
Uang kompensasi			***Compensation money***
Mutasi saldo uang kompensasi			***Compensation money balance mutation***
Saldo awal	-	-	*Beginning balance*
Beban tahun berjalan	29.841	-	*Current year expenses*
Manfaat yang dibayar	-	-	*Benefit paid*
Saldo akhir - liabilitas	**29.841**	**-**	***Ending balance - liabilities***

28. JAMINAN SEWA DITERIMA DIMUKA / *28 UNEARNED DEPOSITS*

	2025	2024	
Pluit Junction	2.559.485	2.867.049	*Pluit Junction*
Pengelolaan Jakarta Internasional Stadium	3.289.350	1.241.185	*Pengelolaan Jakarta Internasional Stadium*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500.000.000)	7.277.791	3.926.029	*Other (each under Rp500,000,000*
Jumlah	**13.126.626**	**8.034.263**	***Total***

29. KEPENTINGAN NON PENGENDALI / *29. NON-CONTROLLING INTEREST*

	2025	2024	
Yayasan Pulomas Jaya	179.877.686	179.813.217	*Yayasan Pulomas Jaya*
PT Jaya Ancol Pratama Tol	25.000	25.000	*PT Jaya Ancol Pratama Tol*
PD PAM Jaya	908	906	*PD PAM Jaya*
Jumlah	**179.903.594**	**179.839.123**	***Total***

30. EKUITAS / *30. EQUITY*

Modal Saham / ***Share Sapital***

Susunan pemegang saham Perusahaan pada 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2025 and December 31, 2024 the composition of the Company's shareholders is as follow:

	Jumlah lembar saham/ *Total number of shares*	%	Jumlah/ *Amount*	
Saham Seri A Monumen Nasional				*Class A Monumen National Share*
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	1	-	1	*Provincial Government of DKI Jakarta*
Saham seri B				*Class B Shares*
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	17.403.380.230	99,998	17.403.380.230	*Provincial Government of DKI Jakarta*
PD Pasar Jaya	350.000	0,002	350.000	*PD Pasar Jaya*
Jumlah	**17.403.730.231**	**100,000**	**17.403.730.231**	***Total***

	2025	2024	
Uang muka setoran modal	5.155.940.000	4.599.400.000	*Advance for paid-in capital*
Jumlah	**5.155.940.000**	**4.599.400.000**	***Total***

31. PENDAPATAN / *31. REVENUE*

	2025	2024	
Pendapatan LRT	497.529.830	458.568.228	*Revenue from LRT*
Pendapatan atas kontrak bagi hasil OSES	338.568.441	351.088.585	*Production sharing contract OSES revenue*
Pendapatan pengelolaan SPBU, SPBE, SPBG	156.552.336	139.624.778	*Revenue from management SPBU, SPBE, SPBG*
Pendapatan sewa	102.158.292	121.858.593	*Lease Income*
Jasa teknologi informasi dan komunikasi	99.260.402	125.277.243	*Information and communication technology services*
Pendapatan hotel	37.823.311	45.658.513	*Hotel revenue*
Pendapatan pengelolaan air	27.715.059	28.370.194	*Water management revenue*
Pendapatan kerjasama operasi	20.892.102	18.137.544	*Revenue from partnership operation*
Penjualan tanah	13.388.239	-	*Sales of land*
Pendapatan Jasa Konstruksi	13.272.087	-	
Event formula E	10.986.857	-	*Event formula E*
Perparkiran	7.932.419	8.913.444	*Parking*
Manajemen property dan real estat	7.962.487	6.429.568	*Management property and real estate*
Penjualan unit bangunan dan apartemen	-	141.089.810	*Sales of building and apartment*
Pendapatan usaha lainnya	23.569.090	30.315.378	*Other operating income*
Jumlah	**1.357.610.952**	**1.475.331.877**	***Total***

32. BEBAN POKOK PENDAPATAN / *32. COST OF GOOD SOLD*

	2025	2024	
Beban pokok atas kontrak bagi hasil OSES	389.957.213	394.904.351	*Cost of OSES profit-sharing contracts*
Beban pokok LRT	384.795.364	351.541.878	*Cost of LRT*
Beban pokok pendapatan sewa	366.205.673	391.553.966	*Cost of rental revenue*
Beban pokok event formula E	255.190.960	132.651.299	*Cost of formula e events*
Beban pokok SPBU, SPBE, SPBG	145.184.144	78.744.188	*Cost of SPBU, SPBE, SPBG*
Beban pokok jasa teknologi informasi dan komunikasi	78.093.095	64.899.743	*Cost of information technology and communication services*
Beban pokok hotel	37.128.942	36.383.524	*Cost of hotels*
Beban pokok pengelolaan air	25.502.003	27.047.383	*Cost of water management*
Beban Pokok Jasa Konstruksi	10.605.414	-	*Cost of Mobile Refuelling Unit Pluit Management*
Beban pokok unit bangunan dan apartemen	8.685.261	86.284.462	*Cost of building units and apartments*
Beban pokok property dan real estat	5.806.594	6.965.632	*Cost of property and real estate*
Beban pokok perparkiran	2.192.837	4.592.261	*Cost parking*
Beban pokok usaha lainnya	13.108.762	20.538.593	*Cost of other businesses*
Jumlah	**1.722.456.261**	**1.596.107.280**	***Total***

32. BEBAN POKOK PENDAPATAN (lanjutan)

Sesuai surat keputusan menteri ESDM Nomor 262.K/MG.01/MEM.M/2025 tentang Persetujuan dan Penetapan Perubahan Bentuk dan Ketentuan-Ketentuan Pokok (Terms and Conditions) Kontrak Kerja Sama pada Wilayah Kerja Southeast Sumatra, telah ditetapkan perubahan Fiscal Term dari skema Gross Split menjadi Cost Recovery.

Perusahaan sampai dengan laporan ini diterbitkan, belum mendapatkan laporan FQR dan JIS yang sudah menggunakan perhitungan Cost Recovery dari PHE OSES.

Sejak 1 Agustus 2025 skema kontrak berubah dari Gross Split menjadi Cost Recovery. Maka atas data dari 1 Agustus 2025 s.d Desember 2025 dilakukan rekalkulasi menggunakan ketentuan Cost Recovery. Untuk itu Perusahaan secara internal membuat proyeksi perhitungan Cost Recovery dan akan disesuaikan apabila terdapat perbedaan dengan laporan final dari PHE OSES yang disetujui SKK Migas. Perhitungan hal tersebut dilakukan dalam Memo Kajian Proyeksi Perhitungan Pendapatan, HPP, dan Laba Operasi Migas Skema Cost Recovery Tahun 2025 nomor 01/MO-FCC-JOE/I/2025.

Berdasarkan Notulen rapat yang dilaksanakan pada Rabu 25 Februari 2026 serta dihadiri oleh PT Jakarta Oses Energi dan PT Pertamina Hulu Energi OSES disampaikan bahwa deadline submit laporan FQR ke SKK Migas pada tanggal 30 Januari 2026. Dikarenakan KBH belum ditandatangani, maka FQR yang di submit sesuai deadline dalam format Gross Split, dengan catatan rugi sebesar USD 137 Juta untuk periode 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2025. Selanjutnya PHE OSES akan mengeluarkan 2 FQR, yaitu FQR Gross Split periode Januari-Juli 2025, dan FQR Cost Recovery Periode Agustus-Desember 2025.

32. COST OF GOOD SOLD (continued)

According to the decree of the Minister of Energy and Mineral Resources Number 262.K/MG.01/MEM.M/2025 concerning the Approval and Determination of Changes in the Form and Main Provisions (Terms and Conditions) of the Cooperation Contract in the Southeast Sumatra Working Area, a change in Fiscal Term has been determined from the Gross Split scheme to Cost Recovery. As of the publication of this report,

the Company has not yet received the FQR and JIS reports that have used the Cost Recovery calculation from PHE OSES.

so that since August 1, 2025, the contract scheme has changed from Gross Split to Cost Recovery. Therefore, based on data from August 1, 2025 to December 2025, a recalculation was carried out using the Cost Recovery provisions. For this reason, the Company has internally created a cost recovery calculation projection and will be adjusted if there is a difference with the final report from PHE OSES approved by SKK Migas. The calculation of this matter is carried out in the Study Memo of the Projection of Calculation of Revenue, HPP, and Profit from Oil and Gas Operations with Cost Recovery Scheme for 2025 number 01/MO-FCC-JOE/I/2025.

Based on the minutes of the meeting held on Wednesday, February 25, 2026 and attended by PT Jakarta Oses Energi and PT Pertamina Hulu Energi OSES, it was stated that the deadline for submitting the FQR report to SKK Migas was January 30, 2026. Because the KBH had not been signed, the FQR submitted according to the deadline was in Gross Split format, with a loss record of USD 137 million for the period January 1 to December 31, 2025. Furthermore, PHE OSES will issue 2 FQR's, namely the Gross Split FQR for the January-July 2025 period, and the Cost Recovery FQR for the August-December 2025 period.

33. BEBAN USAHA / *33. OPERATING EXPENSES*

	2025	2024	
Beban penjualan			***Selling expenses***
Beban penjualan	834.102	1.709.532	*Promotion and sales expenses*
Jumlah	**834.102**	**1.709.532**	***Total***
Beban umum dan administrasi			***General and administrative expenses***
Depresiasi dan amortisasi (catatan 17)	221.358.262	218.941.069	*Depreciation and amortization (note 17)*
Gaji dan tunjangan	219.782.194	215.693.972	*Salaries and benefits*
Penyisihan piutang (catatan 7 dan 8)	35.274.708	43.385.110	*Allowance for doubtful accounts (notes 7 and 8)*
Asuransi pegawai	34.074.553	23.215.852	*Employee insurance*
Pemeliharaan	32.526.550	23.806.697	*Maintenance*
Jasa profesional	32.179.565	35.195.384	*Professional fees*
Imbalan pasca kerja (catatan 27)	22.295.323	11.694.413	*Post-employment benefits (note 27)*
Pajak bumi dan bangunan	16.669.162	14.096.949	*Land and building tax*
Cadangantantiem, insentif/ jasa produksi	14.363.834	14.512.953	*Reserves for anticipation, incentives/ production services*
Sewa	12.147.542	13.600.593	*Rent*
Asuransi aset	9.103.250	8.041.149	*Asset insurance*
Kegiatan kerja	6.530.768	7.076.487	*Work activities*
Listrik, air, telepon dan lainnya	5.522.993	11.695.170	*Electricity, water, telephone, and others*
Beban kehumasan	4.474.904	4.597.638	*Public relations expenses*
Tanggung jawab sosial perusahaan	2.917.384	1.333.510	*Corporate social responsibility*
Amortisasi aset tak berwujud	2.426.957	2.118.452	*Amortization of intangible assets*
Perjalanan dinas luar kota	2.333.520	3.404.849	*Out-of-town business travel*
Pendidikan dan pelatihan	2.259.796	2.673.167	*Education and training*
Alat tulis kantor	1.775.363	3.369.505	*Office stationery*
Pengamanan aset	1.556.444	5.660.184	*Asset security*
Media, pers dan dokumentasi	1.517.860	1.180.369	*Media, press, and documentation*
Transportasi dan akomodasi	1.128.588	1.652.262	*Transportation and accommodation*
Beban perijinan dan legalitas	1.102.191	251.375	*Certification expenses*
Rumah tangga	735.515	1.893.783	*Householding*
Pembinaan olahraga dan kerohanian	531.530	313.160	*Sports and spiritual development*
Komunikasi	501.728	470.585	*Communications*
Beban sumbangan	362.372	1.193.495	*Donation expenses*
Penyelenggaraan rups	139.333	137.979	*Organizing general meetings*
Beban rekruitmen pegawai	77.548	43.738	*Employee recruitment expenses*
Penyisihan pendapatan yang masih harus diterima (catatan 9)	-	5.827.207	*Provision for unearned income (note 9)*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100.000)	2.154.078	5.723.902	*Others (under Rp100,000)*
Jumlah	**687.823.816**	**682.800.958**	***Total***

34. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN / *34. OTHER INCOME (EXPENSES)*

	2025	2024	
Bunga deposito berjangka	197.773.788	140.753.214	*Time deposit interest*
Pemulihan penurunan nilai aset	147.269.892	-	*Recovery of asset impairment*
Jasa giro	4.879.471	6.516.908	*Current account*
Pendapatan denda	7.227.168	22.471.411	*Penalties income*
Dividen dari entitas jangka panjang	1.920.081	16.019.231	*Dividend from long term entity*
Keuntungan (kerugian) penjualan aset tetap (catatan 17)	-	184.050	*Gain (loss) on sale of fixed assets (note 17)*
Pendapatan (beban) selisih kurs	34.067	(4.061.177)	*Currency exchange gain (loss)*
Pendapatan lain-lain	60.291.044	15.255.352	*Other income*
Jumlah	**419.395.510**	**197.138.989**	***Total***
Kerugian penurunan nilai persediaan	(10.313.845)	(1.024.650)	*Loss on impairment of inventory*
Beban denda	(486.548)	(33.393.983)	*Penalties expense*
Administrasi bank	(169.007)	(201.639)	*Bank administration*
Kerugian penurunan nilai investasi asosiasi	-	(1.034.682)	*Loss on impairment of investment in associate*
Kerugian penurunan nilai aset tetap	-	(42.319.901)	*Loss on impairment of fixed assets*
Beban lain-lain	(19.174.684)	(18.797.496)	*Other expense*
Jumlah	**(30.144.084)**	**(96.772.352)**	***Total***
Neto	**389.251.426**	**100.366.639**	***Net***

35. BEBAN KEUANGAN / *35 FINANCE EXPENSES*

Beban keuangan merupakan biaya bunga atas pinjaman bank untuk 31 Desember 2025 sebesar Rp383.687.405 (nilai penuh) dan 31 Desember 2024 sebesar Rp541.271.115 (nilai penuh).

The finance cost represents interest charges on bank loans as of December 31, 2025 is Rp383.687.405 (full amount) and December 31, 2024 is Rp541,271,115 (full amount).

36. BEBAN PAJAK FINAL / *36. FINAL TAX EXPENSES*

	2025	2024	
Bunga deposito dan giro	37.366.160	24.756.555	*Interest on deposits and checking accounts*
Penghasilan sewa	12.222.942	5.938.190	*Rental income*
Penjualan tanah dan bangunan	-	3.391.160	*Sale of land and buildings*
Jumlah	**49.589.102**	**34.085.905**	***Total***

37. PERPAJAKAN / *37. TAXATION*

	2025	2024	
a. Pajak dibayar dimuka			***a. Prepaid taxes***
Perusahaan			***The Company***
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	119.325.412	104.190.283	*Value Added Tax (VAT)*
Pajak penghasilan pasal 21	-	96.877	*Income tax art 21*
Sub jumlah	**119.325.412**	**104.287.160**	***Sub total***
Entitas Anak			***Subsidiaries***
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	6.546.887	2.778.872	*Value Added Tax (VAT)*
Pajak penghasilan			*Income tax*
Pasal 4 (2)	-	-	*Art 4 (2)*
Pasal 23	647.993	-	*Art 23*
Pasal 25	138.267	-	*Art 25*
Pasal 28a	359.378	131.765	*Art 28a*
Sub jumlah	**7.692.526**	**2.910.637**	***Sub total***
Jumlah	**127.017.938**	**107.197.797**	***Total***
b. Utang pajak			***b. Taxes payables***
Perusahaan			***The Company***
Pajak penghasilan			*Income tax*
Pasal 4 (2)	9.966.482	5.945.049	*Art 4 (2)*
Pasal 21	661.432	293.444	*Art 21*
Pasal 23	152.324	253.384	*Art 23*
Pasal 26	-	13.064.319	*Art 26*
Pajak daerah	325.677	426.081	*Local tax*
Sub jumlah	**11.105.915**	**19.982.277**	***Sub total***
Entitas Anak			***Subsidiaries***
Pajak penghasilan			*Income tax*
Pasal 4 (2)	3.985.476	4.195.823	*Art 4 (2)*
Pasal 21	10.046.333	5.486.357	*Art 21*
Pasal 23	580.022	565.920	*Art 23*
Pasal 29	2.295.837	15.879	*Art 29*
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	8.458.364	3.283.286	*Value Added Tax (VAT)*
Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	11.003.520	-	*Land and Building Tax (PBB)*
Surat Ketetapan Pajak (SKP)	544.636	545.636	*Tax Assessment Letter (SKP)*
Pajak daerah	2.005.615	1.885.358	*Local tax*
Sub jumlah	**38.919.803**	**15.978.259**	***Sub total***
Jumlah	**50.025.718**	**35.960.536**	***Total***

37. PERPAJAKAN (lanjutan) / *37. TAXATION (continued)*

c Beban pajak penghasilan / *c Income tax expenses*

	2025	2024	
Perusahaan			***The Company***
Kini	-	-	*Current*
Tangguhan	5.227.840	12.670.796	*Deffered*
Sub jumlah	**5.227.840**	**12.670.796**	***Sub total***
Entitas Anak			***Subsidiaries***
Kini	(2.284.816)	(667.081)	*Current*
Tangguhan	18.628.993	6.069.095	*Deffered*
Sub jumlah	**16.344.177**	**5.402.014**	***Sub total***
Jumlah	**21.572.017**	**18.072.810**	***Total***
Rekonsiliasi rugi sebelum pajak penghasilan Perusahaan			*Reconciliation of loss before income tax of the Company*
Rugi konsolidasian sebelum pajak penghasilan	(618.214.674)	(536.488.843)	*Consolidated loss before income tax*
Eliminasi	(95.841.913)	39.481.259	*Eliminations*
Rugi Perusahaan sebelum pajak penghasilan	**(714.056.587)**	**(497.007.584)**	***The Company loss before income tax***
Rekonsiliasi fiskal			***Fiscal reconciliation***
Beda tetap			*Permanent different*
Penghasilan final	(258.390.046)	(299.488.090)	*Final income*
Penghasilan bukan objek pajak	(71.315.511)	(254.193.347)	*Non-taxable income*
Beban sehubungan dengan penghasilan final	483.282.255	652.096.516	*Expenses related to final income*
Beban yang tidak dapat dikurangkan	3.575.652	48.419.698	*Non-deductible expenses*
Laba entitas asosiasi	4.657.748	(21.990.781)	*Profit of associated entities*
Sub jumlah	**161.810.098**	**124.843.996**	***Sub total***
Beda waktu			*Time different*
Penyusutan aset tetap	156.005.994	58.411.318	*Depreciation of fixed assets*
Penyisihan piutang	11.114.682	18.889.197	*Provision for doubtful accounts*
Imbalan kerja	(9.842.155)	(9.182.951)	*Employee benefits*
Sub jumlah	**157.278.521**	**68.117.564**	***Sub total***
Rugi fiskal	**(394.967.968)**	**(304.046.024)**	***Tax loss***
Beban pajak kini	**-**	**-**	***Current tax expenses***

37. PERPAJAKAN (lanjutan) / *37. TAXATION (continued)*

d. Pajak Tangguhan / *d. Deferred Tax*

	2025				
	Saldo awal/ *Beginning balance*	**Laba (rugi)/ *Profit (loss)***	**Penghasilan komprehensif/ *Other comprehensive income***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Perusahaan					***The Company***
Penyusutan	24.875.830	2.156.607	-	27.032.437	*Depreciation*
Imbalan kerja	4.979.839	1.752.036	444.131	7.176.006	*Employee benefits*
Investasi jangka panjang	-	-	17.663.539	17.663.539	*Other long-term investment*
Penyisihan piutang	28.858.740	1.319.196	-	30.177.936	*Allowance for doubtful accounts*
Sub jumlah	**58.714.409**	**5.227.838**	**18.107.670**	**82.049.917**	***Sub total***
Entitas Anak					***Subsidiaries***
Penyusutan	(6.532.730)	(1.948.054)	-	(8.480.784)	*Depreciation*
Penurunan nilai aset tetap	1.023.172	-	-	1.023.172	*Impairment of fixed assets*
Imbalan kerja	4.332.333	1.101.131	201.616	5.635.080	*Employee benefits*
Rugi fiskal	26.574.979	14.561.154	1.019.458	42.155.591	*Fiscal loss*
Jasa produksi	643.645	1.168.000	-	1.811.645	*Production benefit*
Penyisihan					*Allowance for*
Piutang usaha	10.466.585	3.746.470	-	14.213.055	*doubtful accounts*
Pendapatan yang masih					*Accrued revenue*
harus diterima	1.281.985	-	-	1.281.985	
Piutang karyawan	17.404	293	-	17.697	*Employee receivable*
Bunga liabilitas sewa	-	-	-	-	*Lease liability interest*
Sub jumlah	**37.807.373**	**18.628.993**	**1.221.074**	**57.657.440**	***Sub total***
Jumlah	**96.521.781**	**23.856.832**	**19.328.743**	**139.707.358**	***Total***

	2024				
	Saldo awal/ *Beginning balance*	**Laba (rugi)/ *Profit (loss)***	**Penghasilan komprehensif/ *Other comprehensive income***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Perusahaan					***The Company***
Penyusutan	14.339.259	10.536.571	-	24.875.830	*Depreciation*
Imbalan kerja	6.360.092	(2.020.250)	639.997	4.979.839	*Employee benefits*
Penyisihan piutang	24.704.266	4.154.474	-	28.858.740	*Allowance for doubtful accounts*
Subjumlah	**45.403.617**	**12.670.795**	**639.997**	**58.714.409**	***Subtotal***
Entitas Anak					***Subsidiaries***
Penyusutan	(3.142.926)	(3.389.804)	-	(6.532.730)	*Depreciation*
Penurunan nilai aset tetap	1.023.172	-	-	1.023.172	*Impairment of fixed assets*
Imbalan kerja	4.269.828	730.395	(667.890)	4.332.333	*Employee benefits*
Rugi fiskal	21.309.025	5.045.161	220.793	26.574.979	*Fiscal loss*
Jasa produksi	1.574.884	(931.239)	-	643.645	*Production benefit*
Penyisihan					*Allowance for*
Piutang usaha	7.978.553	2.488.032	-	10.466.585	*doubtful accounts*
Pendapatan yang masih					*Accrued revenue*
harus diterima	-	1.281.985	-	1.281.985	
Piutang karyawan	-	17.404	-	17.404	*Employee receivable*
Bunga liabilitas sewa	(827.161)	827.161	-	-	*Lease liability interest*
Subjumlah	**32.185.375**	**6.069.095**	**(447.097)**	**37.807.373**	***Subtotal***
Jumlah	**77.588.992**	**18.739.890**	**192.900**	**96.521.781**	***Total***

37. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Administrasi

Berdasarkan peraturan perpajakan di Indonesia, Perusahaan menyampaikan pajak berdasarkan self-assessment . Hak otoritas pajak dapat menetapkan atau mengubah pajak dalam batas-batas tertentu, sesuai peraturan yang berlaku.

37. TAXATION (continued)

e. Administration

Under the taxation laws of Indonesia, the Company submits tax returns on the basis of self-assessment. The tax authorities may assess or amend taxes within the statue of limitations, under prevailing regulations.

38. SIFAT HUBUNGAN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

a. Sifat Hubungan dengan Pihak Berelasi Adalah Sebagai Berikut:

38. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

a. Nature of Relationship and Transaction with Related Parties as Follow:

Pihak Berelasi/ *Related Parties*	**Sifat Transaksi/ *Characteristic Transactions***
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta [1]	Pinjaman dana restrukturisasi, revitalisasi dan subsidi operasional LRT, piutang usaha, liabilitas keuangan lancar lainnya dan utang usaha/ *Restructuring, revitalization loan for Light Rail Transit (LRT) and operational subsidy, accounts receivable, other current financial liabilities, and account payable*
PT Bank DKI [2]	Penempatan kas dan setara kas dan pinjaman/ *Placement of cash and equivalent cash and Bank loans*
Dinas Pekerjaan Umum DKI [2]	Piutang usaha / *Account receivables*
PT Transportasi Jakarta [2]	Piutang usaha / *Account receivables*
PT MRT Jakarta [2]	Utang usaha / *Account payables*
PT Pembangunan Jaya Ancol [2]	Utang usaha / *Account payables*
PD PAM Jaya [2]	Piutang usaha / *Account receivables*
PT Jaya Ancol Pratama Tol [2]	Utang usaha / *Account payables*
PT Jakarta Tourisindo [2]	Utang usaha / *Account payables*
PT Food Station Tjipinang Jaya [2]	Kepemilikan saham dan piutang usaha/ *Share holder and account receivables*
Perumda Pasar Jaya [2]	Kepemilikan saham dan piutang usaha/ *Share holder and account receivables*
KSO WTP Pluit [3]	Piutang usaha / *Account receivables*
PT Jakpro Memiontec Air [3]	Piutang usaha / *Account receivables*

Sifat Hubungan/ *Bussiness Relationship*	**Pihak Berelasi/ *Related Parties***
Pemegang Saham/ *Shareholders* [1]	Pemerintah Provinsi DKI Jakarta/ *Ownership by the Regional Government of DKI*
Kepemilikan oleh Pemerintah Daerah DKI/ [2] *Ownership by the Regional Government of DKI* [2]	• PT Bank DKI • Dinas Pekerjaan Umum DKI • PT Transportasi Jakarta • PT MRT Jakarta • PT Pembangunan Jaya Ancol • PD PAM Jaya • PT Jaya Ancol Pratama Tol • PT Jakarta Tourisindo • PT Food Station Tjipinang Jaya • Perumda Pasar Jaya
Entitas Ventura Bersama/ *Joint Venture Entity* [3]	• PT Jakpro Memiontec Air • KSO WTP Pluit

38. SIFAT HUBUNGAN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI (lanjutan)

38. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

b. Saldo dan Transaksi Pihak Berelasi

b. Transactions Balance and Related Parties

	2025	%*)	2024	%*)
Kas dan setara kas/ *Cash and cash equivalents*				
PT Bank DKI	2.751.195.983	9,90%	3.882.512.842	14,78%
Piutang usaha/ *Accounts receivable*				
Unit Pengelola Perpustakaan Jakarta dan Pusat	6.504.118	0,02%	-	0,00%
Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta	3.867.405	0,01%	3.867.405	0,01%
PD PAM Jaya	1.955.442	0,01%	2.299.569	0,01%
PT Transportasi Jakarta	1.826.466	0,01%	1.818.486	0,01%
Badan Pembinaan BUMD	21.744	0,00%	-	0,00%
PT Jakarta Lingko Indonesia	988.019	0,00%	988.019	0,00%
PT Jakarta Tourisindo	566.672	0,00%	-	0,00%
Perumda Pasar Jaya	709.854	0,00%	124.328	0,00%
PT Jakpro Memiontec Air	330.688	0,00%	391.738	0,00%
Pembangunan Sarana Jaya	15.000	0,00%	-	0,00%
Dinas Perhubungan DKI Jakarta	-	0,00%	2.120.518	0,01%
Aset keuangan lancar lainnya/ *Other current financial assets*				
PT Bank DKI	-	0,00%	6.315.789	0,02%
Jumlah/ *Total*	**2.767.981.391**	**9,96%**	**3.900.438.695**	**14,85%**

*) Persentase terhadap total aset

**) Percentage of total assets*

	2025	%*)	2024	%*)
Utang usaha/ *Accounts payable*				
PT MRT Jakarta	178.490.000	6,46%	135.090.000	11,15%
Dinas Perhubungan DKI Jakarta	9.497.178	0,34%	1.538.022	0,13%
Badan Pendapatan Daerah DKI	7.291.144	0,26%	-	0,00%
PT Jakarta Tourisindo	626.574	0,02%	-	0,00%
PD PAM DKI Jaya	93.836	0,00%	1.436	0,00%
PD Pasar Jaya	10.457	0,00%	-	0,00%
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk	5.303	0,00%	1.097.152	0,09%
PT Jakpro Memiontec Air	2.157.204	0,08%	3.394.029	0,28%
Liabilitas keuangan lancar lainnya/ *Other current financial liabilities*				
Badan Pengelolaan Aset Daerah DKI Jakarta	-	0,00%	5.169.533	0,43%
PT MRT Jakarta	-	0,00%	10.000.000	0,83%
Pinjaman bank/ *Bank loan*				
PT Bank DKI	40.203.524	1,46%	6.000.000	0,50%
Jumlah/ *Total*	**238.375.220**	**8,63%**	**162.290.172**	**13,40%**

*) Persentase terhadap total liabilitas

**) Percentage of total liabilities*

39. INFORMASI SEGMEN USAHA / *39. SEGMENT INFORMATION*

	2025				
	Properti/ *Property*	**Utilitas dan Migas *Utility and Oil & Gas***	**Infrstruktur/ *Infrastructure***	**Teknologi Informasi dan Komunikasi/ *Information and Communication Technology***	**Konsolidasian/ *Consolidated***
Pendapatan Usaha / Revenue	224.712.797	536.107.923	497.529.830	99.260.402	1.357.610.952
Penghasilan Segmen (Laba Kotor) / *Segmented Income (Gross Profit)* Dapat Dialokasikan / Allocated	(472.018.809)	(26.728.273)	112.734.466	21.167.307	(364.845.309)
Beban Usaha / Operating Expense	(284.503.590)	(37.754.608)	(310.617.935)	(57.389.098)	(690.265.231)
Rugi Usaha / Net Loss	**(756.522.398)**	**(64.482.881)**	**(197.883.469)**	**(36.221.791)**	**(1.055.110.539)**
Pendapatan (Beban) Lain-lain / *Other Income (Expenses)*	433.156.697	10.875.686	4.182.948	38.269.637	486.484.968
Beban Pajak Penghasilan Final / *Final Income Tax Expense*	(46.876.918)	(620.891)	(336.671)	(1.754.623)	(49.589.102)
Rugi Sebelum Pajak / Loss Before Tax	(370.242.619)	(54.228.086)	(194.037.191)	293.223	(618.214.673)
Beban Pajak / Tax Expense					
- Penghasilan Kini / Current	-	-	(2.284.816)	-	(2.284.816)
- Tangguhan / Deferred	5.376.459	14.112.104	1.064.232	3.304.038	23.856.833
Rugi Bersih / Net Loss	**(364.866.160)**	**(40.115.982)**	**(195.257.776)**	**3.597.261**	**(596.642.656)**
Aset Segmen / Segmented Assets					
- Operasi Dilanjutkan / Continued Operation	18.727.309.843	572.455.668	7.344.590.846	880.878.116	27.525.234.473
- Operasi dalam penghentian / *Discontinued Operation*	-	-	-	-	-
Investasi pada Entitas-asosiasi / *Investment in Associates*	27.356.929	32.902.651	196.017.180	-	256.276.761
Aset Tidak Dialokasikan / Unallocated Assets	-	-	-	-	-
Jumlah Aset / Total Assets	**18.754.666.772**	**605.358.319**	**7.540.608.026**	**880.878.116**	**27.781.511.233**
Liabilitas Segmen / Segmented Liabilities					
- Operasi Dilanjutkan / Continued Operation	1.288.105.052	619.229.901	100.649.306	753.543.068	2.761.527.327
- Operasi dalam Penghentian / *Discontinued Operation*	-	-	-	-	-
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasikan / *Unallocated Liabilities*	-	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas / Total Liabilities	**1.288.105.052**	**619.229.901**	**100.649.306**	**753.543.068**	**2.761.527.327**

	2024				
	Properti/ *Property*	**Utilitas/ *Utility***	**Infrstruktur/ *Infrastructure***	**Teknologi Informasi dan Komunikasi/ *Information and Communication Technology***	**Konsolidasian/ *Consolidated***
Pendapatan Usaha / Revenue	348.356.955	527.997.000	458.568.228	140.409.695	1.475.331.878
Penghasilan Segmen (Laba Kotor) Dapat Dialokasikan/ *Segmented Income (Gross Profit) Allocated*	(262.811.269)	(31.198.293)	107.026.350	66.207.811	(120.775.402)
Beban Usaha / Operating Expense	(280.037.030)	(46.133.158)	(299.907.938)	(58.432.364)	(684.510.490)
Rugi Usaha / Net Loss	**(542.848.299)**	**(77.331.451)**	**(192.881.588)**	**7.775.446**	**(805.285.892)**
Pendapatan (Beban) Lain-lain / *Other Income (Expenses)*	296.921.684	988.686	5.128.100	(155.514)	302.882.955
Beban Pajak Penghasilan Final / *Final Income Tax Expense*	(32.558.000)	(104.076)	(407.774)	(1.016.056)	(34.085.905)
Laba Sebelum Pajak / Income Before Tax	**(278.484.615)**	**(76.446.841)**	**(188.161.262)**	**6.603.876**	**(536.488.843)**
Beban Pajak / Tax Expense					
- Penghasilan Kini / Current	196.198	-	-	(863.279)	(667.081)
- Tangguhan / Deferred	27.471.591	(1.443.558)	(8.798.942)	1.510.798	18.739.890
Laba Bersih / Net Income	**(250.816.826)**	**(77.890.399)**	**(196.960.204)**	**7.251.395**	**(518.416.034)**
Aset Segmen / Segmented Assets					
- Operasi Dilanjutkan / Continued Operation	17.437.815.563	523.755.901	7.066.777.823	699.551.140	25.727.900.427
Investasi pada Entitas-asosiasi / Investment in Associates	7.426.000	70.874.018	194.090.162	-	272.390.180
Jumlah Aset / Total Assets	**17.574.931.487**	**594.629.920**	**7.260.867.985**	**829.853.858**	**26.260.283.249**
Liabilitas Segmen / Segmented Liabilities					
- Operasi Dilanjutkan / Continued Operation	422.406.794	517.941.010	58.770.444	212.193.392	1.211.311.640
Jumlah Liabilitas / Total Liabilities	**422.406.794**	**517.941.010**	**58.770.444**	**212.193.392**	**1.211.311.640**

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN

Grup memiliki ikatan penting dengan pihak ketiga yang dapat diikhtisarkan sebagai berikut:

a. PT Duta Wisata Loka (selanjutnya disebut "DWL")-Mega Mall Pluit Phase I

Pada tanggal 30 Juni 1995, Pemerintah DKI Jakarta menandatangani perjanjian kerjasama dengan DWL mengenai pembangunan dan pengelolaan pusat perdagangan, restoran dan golf driving range di atas tanah seluas 70.000 m2. yang terletak di area Taman Tirta Loka Pluit, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

1) DWL berkewajiban melaksanakan membiayai pembangunan serta mengelola dan menerima hasilnya dari pusat perdagangan, restoran dan *golf driving range.*

2) DWL memperoleh hak pengelolaan selama 30 tahun terhitung sejak Izin Penggunaan Bangunan diterbitkan atau selambat-lambatnya 30 bulan sejak IMB diterbitkan. Periode perjanjian 30 Juni 1995 - 29 Juni 2025.

3) Setelah jangka waktu pengelolaan berakhir, DWL berkewajiban menyerahkan pusat perdagangan, restoran dan *golf driving range* untuk dimiliki dan dikelola oleh Perusahaan.

4) DWL membangun pelataran parkir berikut fasilitas pada sebagian lahan di luar areal 70.000 m2 sesuai dengan rencana tata letak bangunan (blok plan). Pembangunan pelataran parkir tersebut pada areal tanah yang saat ini masih dikerjasamakan dengan pihak ketiga, akan dilaksanakan setelah perjanjian dengan pengelola.

5) DWL menyediakan tempat usaha bagi pedagang ekonomi lemah sehubungan dengan pembangunan Pusat Perdagangan di area Kerjasama dimaksud sesuai Keputusan Gubernur No. 240 Tahun 1983 dan Keputusan Gubernur No. 718 Tahun 1985, dan pengelolaannya akan diatur lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6) Membangun Jalan sesuai perencanaan kota, menyediakan ruang baca, membangun air mancur menari.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT

The summaries of the Groups significant commitment with the third parties were as follow:

a. PT Duta Wisata Loka (hereinafter reffered as "DWL")-Mega Mall Pluit Phase I

On September 30, 1995, Government of DKI Jakarta entered into agreements with DWL related to development and management of trading center, restaurants and golf driving range in Taman Tirta Loka Pluit, Pluit, Penjaringan, North Jakarta with area of 70,000 sqm. The matters stipulated in the agreement are as follows:

1) DWL must undertake, provide financing to build, manage and receive the income from trading center, restaurant and golf driving range.

2) DWL obtain 30 years management rights since the issuance of building construction license (IMB) or no later than 30 months after IMB is issued. Agreement period June 30, 1995 - June 29, 2025.

3) At the end of management period, DWL has on obligation to hand over the trading center, restaurant and golf driving range to the Company.

4) DWL Builds a parking lot along with its facilities on a portion of land outside the 70,000 m2 area in accordance with the building layout plan (block plan). The construction of the parking lot on a land area that is currently still being cooperated with a third party will be carried out after an agreement with the manager another ends.

5) DWL provides a place of business for economically weak traders in connection with the construction of a Trade Center in the Cooperation area in accordance with Governor's Decree No. 240 of 1983 and Governor's Decree No. 718 of 1985, and its management will be further regulated in accordance with applicable laws and regulations.

6) Build the Road according to city planning, provide a reading room, build a dancing fountain.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

a. PT Duta Wisata Loka (selanjutnya disebut "DWL")-Mega Mall Pluit Phase I (lanjutan)

7) Perusahaan menerima setoran dana dari DWL sebesar Rp20.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut:
- Uang imbalan kerjasama (goodwill) sebesar Rp500.000.000 (nilai penuh);
- Uang setoran pengelolaan atas restoran dan *golf driving range* sebesar Rp3.857.805.000 (nilai penuh);
- Uang setoran pengelolaan pusat perdagangan beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp15.642.195.000 (nilai penuh).

b. PT Kencana Megah Diana Abadi (selanjutnya disebut "KMD")

1) ±7.313 m2 yang terletak di Jalan Pluit Sakti (seluas ±5.714 m2 telah bersertifikat dengan status Hak Pakai atas nama Pemprov DKI Jakarta);
2) ±2.268 m2 yang terletak di Jalan Taman Pluit Kencana Selatan;
3) ±3.317,60 m2 yang terletak di Jalan Taman Pluit Kencana Utara/Selatan

Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

1) Perusahaan menyediakan tanah seluas 12.898,60 m2 untuk lokasi pembangunan Ruko dan Rusun beserta fasilitas penunjangnya.
2) KMD berkewajiban melaksanakan dan membiayai pembangunan ruko dan rusun beserta fasilitas penunjangnya.
3) KMD memperoleh hak pengelolaan selama 29 tahun terhitung sejak berakhirnya masa pembangunan ruko dan rusun beserta fasilitas penunjangnya atau sampai dengan 31 Oktober 2030.
4) Setelah jangka waktu pengelolaan berakhir, KMD berkewajiban menyerahkan ruko dan rusun fasilitas penunjangnya untuk dimiliki dan dikelola oleh perusahaan.

5) Dalam kerjasama ini, Perusahaan menerima setoran dari KMD sebesar Rp20.427.000.000 (nilai penuh) dengan perincian sebagai berikut:
- Uang imbalan (goodwill) atas kerjasama pembangunan dan pengelolaan Ruko beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp220.000.000 (nilai penuh);

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

a. PT Duta Wisata Loka (hereinafter reffered as "DWL")-Mega Mall Pluit Phase I (continued)

7) The Company received fund from DWL amounted to Rp20,000,000,000 with details are as follows:
- *Reward fee (goodwill) amounted to Rp500,000,000 (full amount);*
- *Management fee from restaurant and golf driving range amounted to Rp3,857,805,000 (full amount);*
- *Management fee from trading center and the related supporting facilities amounted to Rp15,642,195,000 (full amount).*

b. PT Kencana Megah Diana Abadi (hereinafter reffered as "KMD")

1) Area of ±7,313 sqm located at Pluit Sakti (an area of ± 5,714 sqm has been certified with the status of Use Rights on behalf of the DKI Jakarta Provincial Government);
2) Area of ±2,268 sqm located at South Taman Pluit Kencana Street;
3) Area of ±3,317.60 sqm located at South/North Taman Pluit Kencana Street.

The matters set out in the agreement are as follows:

1) The Company provided a land area of 12,898.60 sqm for the location of the Ruko and Flats construction along with its supporting facilities.
2) KMD had responsible to provide financing to build and build the shophouse and flats and its supporting facilities.
3) KMD obtain 29 years management rights since the end of the construction period of shophouse and flats and its supporting facilities or until October 31, 2030.
4) At the end the management period, PPIP has obligation to hand over shophouse and flats to the Company.

5) In this joint venture, the Company received a deposit of KMD of Rp20,427,000,000 (full amount) with the details as follows:
- *Reward money (goodwill) for the cooperation in the construction and management of Ruko and its supporting facilities as much as Rp220,000,000 (full amount);*

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

b. PT Kencana Megah Diana Abadi (selanjutnya disebut "KMD") (lanjutan)

- Uang setoran pengelolaan atas pengelolaan ruko beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp19.877.000.000 (nilai penuh);
- Uang hasil penjualan bangunan eks supermarket yang telah di hapuskan dari daftar inventaris perusahaan dari KMD sebesar Rp330.000.000 (nilai penuh).

Pada Tanggal 19 Juli 2002 telah ditandatangani perjanjian tambahan (addendum I) terkait penjadwalan kembali pelaksanaan kewajiban pihak kedua serta melakukan pengurangan Lahan Kerjasama/ membatalkan kerjasama pembangunan Rumah Susun seluas ± 5.585,60 m² (± 2.268 m² dan ± 3.317,60 m²) sehingga terdapat perubahan nilai kontrak yang dihitung kembali menggunakan konsep present value serta penyesuaian *discount factor* sebesar 12,75%.

Sehingga dengan demikian jumlah uang setoran pengelolaan Ruko Pluit Sakti yang wajib dibayar menjadi Rp6.388.827.648 (nilai penuh) belum termasuk PPN 10% serta perubahan tata cara pembayaran menjadi 5 hari kerja sejak perjanjian tambahan ditandatangani.

Para pihak setuju untuk menyesuaikan jangka waktu perjanjian dengan jangka waktu HGB unit Ruko Pluit Sakti, sehingga dengan demikian perjanjian mengikat dan berlaku sampai dengan tanggal 31 Oktober 2031.

c. PT Pondok Permata Indah Permai (selanjutnya disebut "PPIP") - Ruko Blok Z8

1) Para Pihak sepakat untuk menghapus kewajiban PPIP untuk menerbitkan HGB Induk di atas bidang tanah HPL milik Perusahaan, sehingga dengan demikian pelaksanaan penerbitan HGB unit ruko atas nama PPIP di atas Bidang Tanah HPL atas nama Perusahaan untuk jangka waktu 30 tahun tanpa penerbitan HGB Induk di atas bidang tanah HPL milik perusahaan.

2) PPIP mengikatkan diri untuk menyerahkan pengelolaan parkir dan lingkungan bangunan ruko blok Z8 paling lambat 30 hari kalender sejak tanggal ditandatangani nya Perjanjian Tambahan I ini.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

b. PT Kencana Megah Diana Abadi (hereinafter reffered as "KMD") (lanjutan)

- *Management deposit money for the management of shop houses as much as Rp19,877,000,000 (full amount);*
- *Money from the sale of ex- supermarket buildings that have been written off from the Company's inventory list from KMD of Rp330,000,000 (full amount).*

On July 19, 2002, The Company together with KMD signed an additional agreement (addendum I) related to rescheduling of KMD obligations and deductions cooperated land or cancelation of flat construction project with an area of ± 5,585.60 sqm (± 2,268 sqm and ± 3,317.60 sqm) thus the contract amount was changed that re-calculated using present value concept along with discount factor adjustment amounted to 12.75%

Thus the shop house management fee that must be paid become to Rp6,388,827,648 (full amount) exclude Value Added Tax of 10% and change of payment procedure into 5 business days since the additional agreement is signed).

The parties agree to adjust the term of the Agreement with the term of the HGB Pluit Sakti Commercial unit, so that the agreement is binding and valid until October 31, 2031.

c. PT Pondok Permata Indah Permai (hereinafter reffered as "PPIP") Ruko Blok Z8

1) The parties agree to abolish the obligation of PPIP to issue Parent HGB of the plot of HPL owned by the Company thus that the implementation of the issuance Unit shop HGB on behalf of PPIP on HPL Land on behalf of the Company for a period of 30 years without the issuance of HGB Parent on the Company's plots of HPL.

2) PPIP commits itself to submit the parking and environmental management of the Z8 block shop building no later than 30 calendar days from the date of the signing of this Additional Agreement.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

c. PT Pondok Permata Indah Permai (selanjutnya disebut "PPIP") - Ruko Blok Z8 (lanjutan)

3) PPIP mengikatkan diri untuk menyerahkan Sertifikat HPL atas tanah seluas 5.201 m² kepada Perusahaan paling lambat 30 hari setelah penerbitan Sertifikat oleh Instansi yang berwenang.

d. PT Wahana Agung Indonesia (selanjutnya disebut "WAI")

1) Lahan Kamal Muara (SIT 1 & 2)

Pada tanggal 26 Februari 2004 Perusahaan menandatangani Perjanjian No. 02/JP/PKS/II/2004 dengan WAI mengenai Kerjasama pembangunan dan pengelolaan perkantoran, pergudangan, hunian, rumah toko dan fasilitas penunjangnya di atas tanah seluas ±140.436,25 m2

Merupakan bagian dari tanah seluas 241.888,03 m2 yang terletak di Kapuk Kamal Muara, kelurahan Kamal Muara kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

a) WAI berkewajiban melaksanakan dan membiayai pembangunan serta pengelolaan/ penggunausahaan atas bangunan perkantoran, pergudangan, hunian, rumah toko, dan fasilitas penunjangnya.
b) Jangka waktu efektif Perjanjian Kerjasama adalah 32,5 tahun termasuk masa pematangan tanah dan pengurusan izin.
c) WAI berhak menerbitkan sertifikat HGB untuk jangka waktu 30 tahun di atas bidang tanah HPL atas nama Perusahaan.
d) Perusahaan berhak menerima pembayaran nilai sewa bidang tanah untuk jangka waktu 32,5 tahun sebesar Rp47.046.143.750 (nilai penuh) yang dibagi dalam 5 tahap sebagaimana Perjanjian tersebut dan untuk menjamin pembayaran sewa bidang tanah tersebut, WAI wajib menyerahkan bilyet giro bertanggal mundur sesuai jadwal pembayarannya tersebut.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

c. PT Pondok Permata Indah Permai (hereinafter reffered as "PPIP") Ruko Blok Z8 (continued)

3) PPIP binds itself to submit HPL Certificates on land covering an area of 5,201 sqm to the Company no later than 30 days after the issuance of the Certificate by the authorized agency.

d. PT Wahana Agung Indonesia (hereinafter reffered as "WAI")

1) Kamal Muara Land (SIT 1 & 2)

On February 26, 2004, the Company entered agreement No. 02/JP/PKS/II/2004 with WAI related to the construction and management of offices, warehouses, shelters, store houses and supporting facilities on land with an area of ± 140,436.25 sqm

Which is part of the land with an area of 241,888.03 sqm located in Kapuk Kamal Muara, Kamal Muara Penjaringan, North Jakarta. The matters stipulated in agreement are as follows:

a) WAI has obligation to implement and provide a financing to construct and also manage the office buildings, warehouses, shelters, store houses, and the related supporting facilities.

b) The effective term of Agreement is 32.5 years including the period of land maturation and permit arrangement.

c) WAI is entitled to issue HGB certificates for a period of 30 years in HPL land on behalf of the Company.

d) The Company is entitled to receive the lease fee for a period of 32.5 years amounted to Rp47,046,143,750 (full amount) divided into 5 payment schedules and to guarantee the payment, WAI shall submit a bilyet giro in accordance with its related payment schedule.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

d. PT Wahana Agung Indonesia (selanjutnya disebut "WAI") (lanjutan)

1) Lahan Kamal Muara (SIT 1 & 2) (lanjutan)

e) Perusahaan berhak menerima goodwill sebesar Rp2.000.000.000 (nilai penuh) paling lambat 7 hari kerja sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini, serta menerima biaya pengendalian dan pengawasan sebesar Rp250.000.000 (nilai penuh) pada 30 Juli 2004.

f) Perusahaan berhak menerima hasil pembagian keuntungan dari pengembangan dan penjualan unit perkantoran, pergudangan, hunian dan rumah toko.

Dan pada tanggal 15 Februari 2008, telah ditandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) I tentang perubahan masa pelaksanaan pekerjaan konstruksi serta pada tanggal 7 September 2009 telah ditandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) II tentang Perubahan Luas Bidang Tanah dan pengaturan pembagian HGB Unit Bangunan Kepada Pembeli di atas Bidang Tanah HPL Milik Perusahaan yang mana pada pokoknya adalah:

a) Setiap pembeli (end user) atas bangunan tersebut berhak memperoleh HGB unit bangunan di atas tanah HPL dengan jangka waktu 30 Tahun, terhitung sejak tanggal diterbitkannya Sertifikat hak Guna Bangun di atas Bidang Sertifikat HPL oleh instansi yang berwenang serta perpanjangan 20 tahun dan pembaharuan.

b) Para pihak sepakat bahwa luas bidang tanah yang menjadi obyek yang dikerjasamakan semula ±140.436,25 m² menjadi ±124.028 m² sesuai surat ukur No. 07115/Kamal Muara/2007 tanggal 18 Januari 2008, adapun selisih luas obyek tanah seluas 16.408,25 m², dan sehubungan dengan hal tersebut, WAI menjamin baik sekarang maupun dikemudian hari bahwa dasar penetapan jumlah uang sewa yang wajib dibayar WAI kepada Perusahaan adalah sesuai dengan jumlah luas bidang tanah awal dan WAI tidak akan menuntut pengurangan pelunasan jumlah uang sewa tersebut.Para pihak sepakat bahwa telah ditandatangani.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

d. PT Wahana Agung Indonesia (hereinafter reffered as "WAI") (continued)

1) Kamal Muara Land (SIT 1 & 2) (continued)

e) The Company is entitled to receive goodwill amounted to Rp2,000,000,000 (full amount) at the latest on 7 working days since the signing of the cooperation agreement, as well as receiving control and supervision charge amounted to Rp250,000,000 (full amount) as of July 30, 2004.

f) The Company is entitled to receive the revenue from profit sharing derived from the development and sale of office units, warehousing, shelter and shophouse.

On February 15, 2008, it has been signed the Additional Agreement I (Addendum) related to the change of construction period and on September 7, 2009 it has been Signed Additional Agreement (Addendum) II related to the Change of Land Size and the arrangement distribution of HGB of Building Unit to Buyer on the HPL land owned by the Company which in its principal are:

a) Each buyer (end user) of the building is entitled to obtain HGB of a building unit on HPL land with a period of 30 years, starting from the date of issuance of HPL Certificate by authorized institution and the renewal of 20 years.

b) The parties agree that the area of land which was the object of the original collaboration ± 140,436.25 sqm becomes ± 124,028 sqm according to the measurement letter No. 07115/Kamal Muara/2007 dated January 18, 2008, as for the difference in land area of 16,408.25 sqm, and in connection with this, WAI guarantees both now and in the future that the basis for determining the amount of rent to be paid by WAI to the Company is in accordance with the amount initial land area and WAI will not demand a reduction in the amount of rent paid.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

d. PT Wahana Agung Indonesia (selanjutnya disebut "WAI") (lanjutan)

1) Lahan Kamal Muara (SIT 1 & 2) (lanjutan)

Addendum III perjanjian tanggal 8 Desember 2020 pada pokoknya mengatur tentang ketentuan dan tata cara pembayaran sewa tanah dan kompensasi kelebihan HGB di atas HPL.

2) Wisma Industri Kamal (Ruko Toho) (Selanjutnya disebut "WIK")

Pada tanggal 30 Desember 2002 Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerjasama Nomor 05/JP/PKS/XII/2002 dengan WAI mengenai pembangunan dan pengelolaan wisma industri dan fasilitas penunjangnya di atas tanah seluas 28.218m² yang terletak di Kamal Muara, Kelurahan Kamal Muara, Daerah Penjaringan, Jakarta Utara.

Hal-hal yang diatur dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut:

a) Perusahaan setuju untuk menyerahkan tanah tersebut kepada PT WAI untuk dikelola dalam jangka waktu 32,5 tahun dengan nilai sewa sebesar Rp9.000.000.000 (nilai penuh) yang didasarkan pada perhitungan 95% X NJOP Tahun 2002 sebesar Rp335.000,-/m² x 28.218 m² (belum termasuk PPN) yang dibayarkan dalam tiga tahap sejak tahun 2003 hingga 2005.

b) WAI melaksanakan pembangunan dan membiayai pembangunan serta berhak mengelola/mengguna usahakan proyek wisma industri dan menyediakan nilai investasi sebesar Rp38.908.463.000 (nilai penuh).

c) Perusahaan menerima pembayaran *goodwill* sebesar Rp1.000.000.000 (nilai penuh) paling lambat 7 hari kerja setelah perjanjian ini ditandatangani serta pembayaran jasa pengawasan dan pengendalian sebesar Rp500.000.000 (nilai penuh) yang dibayarkan dalam dua tahap yaitu 2003 dan 2004.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

d. PT Wahana Agung Indonesia (hereinafter reffered as "WAI") (continued)

1) Kamal Muara Land (SIT 1 & 2) (continued)

Addendum III to the Agreement dated December 8, 2020, essentially regulates the terms and procedures for payment of land rent and compensation for excess HGB (Building Gross Area) above HPL (Building Plot Area).

2) Wisma Industri Kamal (Hereinafter reffered as "WIK")

On December 30, 2002, the Company entered into a Cooperation Agreement Number 05/JP/PKS/XII /2002 with WAI related to the construction and management of its industrial guesthouse and supporting facilities in the area of 28.218 sqm located in Kamal Muara, Kamal Muara Sub-District, Penjaringan District, North Jakarta.

The matters stipulated in the agreement are as follows:

a) The Company agreed to transfer the related land to PT WAI to be managed within 32.5 years with a lease value amounted to Rp9,000,000,000 (full amount) based on the calculation of 95% X NJOP of 2002 amounted to Rp335,000, / sqm x 28,218 sqm (excluding VAT) paid in three payment schedule starting from 2003 to 2005.

b) WAI develop and provide financing for the construction and entitled to manage the industrial guest house and provide investment value of Rp38,908,463,000 (full amount).

c) The Company received goodwill payments amounted to Rp1,000,000,000 (full amount) no later than 7 working days after the agreement was signed as well as payment of supervisory and control services amounted to Rp500,000,000 (full amount) which was paid in two payment schedule in 2003 and 2004.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

d. PT Wahana Agung Indonesia (selanjutnya disebut "WAI") (lanjutan)

3) Wisma Industri Kamal (Ruko Toho) (Selanjutnya disebut "WIK") (lanjutan)

d) Selama jangka waktu sewa tersebut, di atas bidang tanah HPL atas nama Perusahaan diterbitkan Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 tahun, HGB tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 Tahun dan setelah berakhir dapat diperbaharui kembali sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

e) Untuk perpanjangan dan pembaharuan HGB tersebut, Perusahaan berhak menetapkan dan menerima harga serta ketentuan sesuai dengan keadaan yang akan datang.

Addendum I perjanjian Kerjasama Pembangunan dan pengelolaan wisma industri dan fasilitas penunjangnya nomor 15 tanggal 5 Agustus 2009 pada pokoknya mengatur tentang para pihak sepakat untuk menetapkan jangka waktu berakhirnya perjanjian akan disesuaikan dengan HGB unit bangunan yang timbul di atas lahan HPL.

e. PT Sinergi Utama Mitra (Selanjutnya Disebut "SUMIT")

1) Pada tanggal 9 Mei 2003 Perusahaan menandatangani Perjanjian dengan Eddy Alamsyah Widjaja untuk menyewakan tanah dan bangunan dengan luas keseluruhan 8.462 m² di Jalan Pluit Indah No. 168, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sebagaimana Akta No.32.

Pada tanggal 20 Juni 2007 Saudara Eddy Alamsyah Widjaja mengajukan surat permohonan persetujuan untuk mengalihkan hak sewa kepada SUMIT dan telah dilakukan Perjanjian Novasitanggal 15 November 2017 atas hal tersebut seluruh kewajiban Eddy Alamsyah kepada Perusahaan telah dibayar lunas oleh SUMIT dengan penyerahan Bilyet Giro BCA dengan nominal Rp1.843.905.103 (nilai penuh) untuk jangka waktu sewa sampai dengan Tanggal 8 Mei 2007.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

d. PT Wahana Agung Indonesia (hereinafter reffered as "WAI") (continued)

3) Wisma Industri Kamal (Hereinafter reffered as "WIK") (continued)

d) During the lease period, above the land area of the HPL on behalf of the Company issued the Building Use Right for a period of 30 years, the HGB can be extended for a period of 20 years and after the renewal can be renewed in accordance with the applicable legislation.

e) For the extension and renewal of the HGB, the Company has the right to set and accept prices and conditions in accordance with the future conditions.

Addendum I to the Cooperation Agreement for the Development and Management of Industrial Dormitories and Supporting Facilities, Number 15, dated August 5, 2009, in essence regulates that the parties agree to adjust the duration of the agreement in accordance with the Height of Ground Building (HGB) of the building units that arise above the HPL land.

e. PT Sinergi Utama Mitra (Hereinafter referred as "SUMIT")

1) On May 9, 2003 the Company signed an Agreement with Eddy Alamsyah Widjaja to lease land and buildings with a total area of 8,462 sqm on Jalan Pluit Indah No. 168, Pluit, Penjaringan, North Jakarta as Deed No. 32.

On June 20, 2007 Eddy Alamsyah Widjaja submitted a letter of request for approval to transfer the lease rights to SUMIT and a Novation Agreement was made on November 15, 2017 for this, all of Eddy Alamsyah's obligations to the Company were paid in full by SUMIT with the submission of the BCA Giro Bilyet with nominal amount of Rp1,843,905,103 (full amount) for the rental period until May 8, 2007.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

e. PT Sinergi Utama Mitra (Selanjutnya Disebut "SUMIT") (lanjutan)

2) Pada tanggal 17 September 2012, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan SUMIT mengenai Perikatan Pelepasan Hak Guna Bangunan di atas Bidang Tanah Pengelolaan sebagaimana Akta No. 74. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

a) Perusahaan melepas hak atau menjual hak berupa HGB di atas HPL kepada SUMIT sebidang tanah seluas 8.462 m² yang terletak di Jalan Pluit Indah No.168 (ex Lucky Star, Jalan Pluit Permai), Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara. Harga Pelepasan Tanah tersebut disepakati sebesar Rp5.625.000 per m² NJOP PBB tahun 2012, yaitu sebesar Rp88.533.675.000 (nilai penuh), dengan termin pembayaran:

- DP sebesar 10%: Rp8.853.367.500 (nilai penuh), (pengurangan dari Perjanjian Sewa yang telah dibayarkan yaitu sebesar Rp2.776.593.750, sehingga nilai tunai yang diterima oleh Perusahaan adalah sebesar Rp6.076.733.750 (nilai penuh) dibayarkan pada saat ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Pelepasan);

- Pelunasan sebesar 90%: Rp79.680.307.500 (nilai penuh) dibayarkan dengan menggunakan Bank Garansi pada saat seluruh surat/rekomendasi yang diperlukan terkait dengan tanah surat rekomendasi yang diperlukan terkait dengan tanah sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian.

b) Para pihak sepakat dengan telah ditandatanganinya akta ini, maka Akta Perjanjian Sewa yang tersebut didalam Perjanjian dinyatakan dihentikan dan tidak berlaku lagi dan para pihak sepakat segala sesuatu yang berkaitan dengan lahan HGB akan tunduk dan terikat pada syarat dan ketentuan yang termasuk dalam Perjanjian ini.

- Surat rekomendasi untuk jual beli lahan HGB;

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

e. PT Sinergi Utama Mitra (Hereinafter referred as "SUMIT") (continued)

2) On September 17, 2012, the Company entered into an agreement with SUMIT related to hand over of Building Use Right over the Land of Management base on deed No. 74. The matters stipulated in the agreement are as follows:

1) The Company disposed its land rights or sold the rights in the form of HGB on HPL to SUMIT with an area of 8,462 sqm located at Pluit Indah Street No.168 (ex Lucky Star, Pluit Permai Street), Pluit, Penjaringan, North Jakarta.T he land selling price is agreed at Rp5,625,000 per sqm based tax object sales value (NJOP) on land and building tax (PBB) 2012, totaling of Rp88,533,675,000 (full amount), with payment terms:

- *Down Payment of 10%: Rp8,853,367,500 (full amount), (deduction from Rental Agreement paid amounted to Rp2,776,593,750, hence the cash received by the Company amounted to Rp6,076,733,750 (full amount) was paid at the time of signing of the Release Binding Agreement);*

- *Repayment of 90%: Rp79,680,307,500 (full value) is paid using a Bank Guarantee at the time of all required letters/ recommendations related to land required recommendation letters related to land in accordance with Article 5 of the Agreement.*

2) The parties agreed to the signing of this deed, the deed of the Lease Agreement are in agreement otherwise terminated and void and the parties agreed to everything associated with HGB land will besubject to and bound by the terms and conditions included in this Agreement.

- *Letter of recommendation for sale and purchase of HGB land;*

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

e. PT Sinergi Utama Mitra (Selanjutnya Disebut "SUMIT") (lanjutan)

- Surat rekomendasi untuk pengukuran ulang atas lahan HGB;
- Surat rekomendasi untuk memperoleh sertifikat HGB atas Lahan Surat Rekomendasi untuk melaksanakan pemanfaatan lahan;
- Surat rekomendasi untuk memungut sewa, menjual sebagian lahan HGB ataupun menjual Bangunan Strata Title;
- Surat rekomendasi untuk memperpanjang jangka waktu sertifikat lahan HGB secara berulang apabila jangka waktu sertifikat berakhir.;
- Surat persetujuan untuk dapat dimohonkan sebagai strata title di atas lahan HGB dimaksud;
- Surat persetujuan untuk memperpanjang secara berulang jangka waktu SHMSR.

f. PT Global Ekabuana (selanjutnya disebut "GLOBAL")

1) Pada tanggal 23 November 2005, Perusahaan telah menandatangani Nota Kesepakatan No 73. Nota tersebut berisi kesepakatan untuk mengelola tanah seluas 34.296 m² di Pantai Muara Blok X, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dan perairan sekitarnya seluas 40.000 m² yang merupakan bagian dari tanah di atas HPL No. 2/ Pluit atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas 752.000 m². Bahwa GLOBAL bersedia melakukan pembayaran uang kesungguhan yaitu sebesar Rp1.500.000.000 (nilai penuh), Adapun Jangka Waktu Kontrak ini berlaku sampai dengan ditandatanganinya Perjanjian atau selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2005;

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

e. PT Sinergi Utama Mitra (Hereinafter referred as "SUMIT") (continued)

- *Letter of recommendation for re-measurement of HGB land;*
- *Letters of recommendation to obtain HGB certificates on Land Letters of Recommendation for carrying out land use;*
- *A letter of recommendation to collect leases, sell a portion of HGB land or sell Strata Title Buildings;*
- *Letter of recommendation to extend the period of certificates of HGB land repeatedly if the period of each certificate period of the HG land ends;*
- *Approval letter to be applied as a strata title on the said HGB land;*
- *Letter of aproval to repeatedly renew the period of SHMSRS.*

f. PT Global Ekabuana (hereinafter referred as "GLOBAL")

1) On November 23, 2005, the Company has signed a Memorandum of Understanding No. 73. The note contains an agreement to manage 34,296 m² of land in Pantai Muara Blok X, subdistrict Pluit, District Penjaringan, North Jakarta and the surrounding waters covering an area of 40,000 m² which is part of the land above. HPL No. 2 / Pluit on behalf of the Provincial Government of DKI Jakarta, covering an area of 752,000 m². That GLOBAL is willing to pay real money in the amount of Rp1,500,000,000 (full amount) the Contract Period is valid until the signing of the Agreement or at the latest no later than December 31, 2005;

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

f. PT Global Ekabuana (selanjutnya disebut "GLOBAL") (lanjutan)

2) Pada tanggal 30 Desember 2005, Nota kesepakatan yang telah ditandatangani tersebut kemudian dituangkan kedalam bentuk perjanjian terkait pengelolaan tanah dan wilayah perairan sesuai Akta No. 266 terkait penggunaan tanah dan Persetujuan diberikan Hak Guna Bangunan atas Bidang Tanah HPL No. 2/Pluit seluas 34.296 m² yang terletak di Pantai Mutiara Blok X dan perairan sekitarnya seluas 40.000 m² dengan nilai pemasukan sebesar Rp48.288.768.000 (nilai penuh) (sudah termasuk PPN) yang terbagi menjadi 3 Tahap pembayaran:

- Rp1.500.000.000 (nilai penuh) tanggal 23 November 2005;
- Rp3.500.000.000 (nilai penuh) tanggal 30 Desember 2005;
- Rp43.288.768.000 (nilai penuh) tanggal 31 Januari 2006.

Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan adalah 30 tahun sejak diterbitkannya HGB atas Tanah pada 29 Oktober 2006 dan dapat diperpanjang 20 tahun serta diperbaharui dengan jangka waktu maksimal yang dapat diberikan oleh Instansi yang berwenang, sebagaimana diatur dalam undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto PP No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah berikut peraturan pelaksananya

Untuk penggunaan Perairan tersebut, GLOBAL wajib membayar uang penggunaan kepada Perusahaan dengan nilai yang akan ditentukan kemudian hari dalam perjanjian tersendiri.

g. PT Waringin Multi Cipta (Selanjutnya disebut "WMC")

PT Jakarta Propertindo

Bahwa sebagai tindak lanjut atas Perjanjian Kerjasama antara Pemprov DKI Jakarta dengan WMC.

Perusahaan dengan WMC telah membuat dan menandatangani Akta No. 111 tanggal 27 Desember 2012, yang mengatur kerjasama perencanaan dan pengembangan atas lahan seluas 49.797 m² di atas HPL No. 1/Kamal Muara seluas 180.570 m² yang terletak di Kamal Muara ("Perjanjian Kerja Sama Lanjutan"). Dengan Objek Kerja Sama terdiri dari:

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

f. PT Global Ekabuana (hereinafter referred as "GLOBAL") (continued)

2) On December 30, 2005, both parties had signed the Memorandum of Understanding was subsequently incorporated into agreements related to the management of land and water territories pursuant to Deed. 266 related to the land use and Approval of the Land Use Right for HPL Land Land. 2 / Pluit area of 34,296 sqm located at Mutiara Beach Blok X and surrounding area of 40,000 sqm with an value of Rp48,288,768,000 (full amount) (inclusive of VAT) which is divided into 3 Phase of payment:

- *Rp1,500,000,000 (full amount) on November 23, 2005;*
- *Rp3,500,000,000 (full amount) on December 30, 2005;*
- *Rp43,288,768,000 (full amount) on January 31, 2006.*

The term of the Rights to Build (HGB) given is 30 years starting from the issuance of HGB on Land on October 29, 2006 and can be extended for 20 years and renewed with maximum period of time which may be granted by the authorized Agency as stipulated in law No. 5 of 1960 concerning Basic Principles of Agrarian Affairs juncto PP No. 40 of 1996 concerning HGU, HGB and Land Use Rights along with implementing regulations.

For the use of such Waters area, GLOBAL shall pay a fee to the Company with a value to be determined later in the separate agreement.

g. PT Waringin Multi Cipta (Hereinafter referred as "WMC")

PT Jakarta Propertindo

As a follow up on the Cooperation Agreement between the Provincial Government of DKI Jakarta with WMC.

The Company with WMC has made and signed the Deed. 111 dated December 27, 2012, which stipulated the cooperation of planning and development on a land area of 49,797 sqm above HPL no. 1 / Kamal Muara area of 180,570 sqm located in Kamal Muara ("Advanced Cooperation Agreement"). The object of the Cooperation consists of:

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

g. PT Waringin Multi Cipta (Selanjutnya disebut "WMC") (lanjutan)

Dengan Objek Kerja Sama terdiri dari:

a.	Bidang tanah A/ *Plot A land*	=	5.096 m²/*sqm*	Peruntukkannya komersil/ *Commercial used*
b.	Bidang tanah B/ *Plot B land*	=	30.875 m²/*sqm*	Komersil/ *Commercial used*
c.	Bidang tanah C/ *Plot C land*	=	2.438 m²/*sqm*	Diserahkan kepada Perusahaan sebagai kompensasi/ *Submitted to the Company as Compensation*
d.	Bidang Tanah D/ *Plot D land*	=	11.388 m²/*sqm*	Area hijau/ *Green area*
e.	Bidang tanah E/ *Plot E land*	=	2.129 m²/*sqm*	Komersil/ *Commercial used*

Bahwa pada perkembangannya terdapat perubahan atas Perjanjian Kerjasama Lanjutan yang kemudian dituangkan pada Akta No. 57 tanggal 20 Juni 2014 ("Addendum Perjanjian Kerja Sama Lanjutan"), yang isinya adalah sebagai berikut:

a) Atas pengembangan Objek Kerjasama Lanjutan tersebut, WMC wajib membayar dan melunasi kepada Perusahaan dalam bentuk uang tunai maupun dalam bentuk penyerahan tanah senilai Rp56.772.812.000 (tidak termasuk PPN 10%) dengan rincian sebagai berikut:

- Nilai bidang tanah A/ *Value of plots of land A* Rp 22.173.715.200*)
- Nilai bidang tanah D/ *Value of plots of land D* Rp 26.784.576.000*)
- Nilai bidang tanah B/ *Value of plots of land B* Rp 7.814.520.000*)

*) nilai penuh / *Full amount*

b) WMC wajib dan mengikatkan diri kepada Perusahaan membayar nilai pemanfaatan kepada Perusahaan sejumlah Rp4.771.706.400 (nilai penuh) dibayarkan secara tunai dimuka selambat-lambatnya 14 hari kerja sejak ditandatanganinya Addendum Perjanjian Kerja Sama Lanjutan;

c) WMC wajib dan mengikatkan diri kepada Perusahaan menyerahkan Bidang Tanah C Keseluruhan seluas 7.000 m2 dan Bidang Tanah E seluas 2.129 m², sehingga nilai Bidang Tanah C Keseluruhan, Bidang Tanah E dan pembayaran nilai manfaat, sehingga seluruhnya berjumlah Rp44.493.811.200 (nilai penuh);

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

g. PT Waringin Multi Cipta (Hereinafter referred as "WMC") (continued)

The object of the Cooperation consists of:

During its development there is a change in the Cooperation Agreement which is then set out on Deed No. 57 dated June 20, 2014 (the "Addendum of the Advanced Cooperation Agreement"), the contents are as follows:

a) For the development of the Advanced Cooperation Object, WMC is required to pay and pay off the Company in cash or in the form of land handover valued at Rp56,772,812,000 (excluding 10% VAT) with the following details:

b) The WMC is required and commits itself to the Company to pay the utilization value to the Company in the amount of Rp4,771,706,400 (full amount) paid in cash no later than 14 working days from the signing of the Addendum to the Advanced Cooperation Agreement;

c) The WMC is required and commits itself to the Company to submit a 7,000 sqm C Total Plot and 2,129 sqm Land Plot, so that the value of the C Total Plot Area, Plots of Land E and benefit value payments, so that the total amount is Rp44,493,811,200 (full amount);

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

g. PT Waringin Multi Cipta (Selanjutnya disebut "WMC") (lanjutan)

d) Bahwa dengan adanya perubahan skema pembayaran, maka besarnya uang pemasukan yang diterima oleh Perusahaan menjadi seluruhnya senilai Rp56.772.812.000 (nilai penuh), dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

- Termin 1 (kas)/ *Term 1 (cash)* Rp 12.279.000.000[*)]
- Termin II (tanah dan bangunan)/ *Term II (land and building)* Rp 44.493.811.200[*)]

[*)] nilai penuh / *Full amount*

Lebih lanjut berdasarkan hasil kesepakatan maka Perusahaan dan WMC sepakat untuk melakukan perhitungan ulang atas kompensasi dan peruntukan Objek Kerjasama sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 57 tanggal 20 Juni 2014, yang dibuat dihadapan Notaris Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn, ("Addendum II Perjanjian Kerja Sama Lanjutan") yang mengatur hal sebagai berikut:

a) Setelah dilakukan pengukuran ulang oleh PT Indeco Prima maka Bidang Tanah A yang dapat dijadikan penunjang kegiatan komersial yang dapat dipergunakan oleh WMC diubah menjadi 1.837 m2.

b) Bidang tanah C seluas 7.000 m2 yang terbagi menjadi Bidang Tanah C1 seluas 4.506 m2 sesuai dengan Sertifikat HGB No. 5955 dan Bidang Tanah C2 seluas 2.494 m2 sesuai dengan Sertifikat HGB No. 5947 telah dilakukan AJB dari WMC kepada Perusahaan sebagaimana AJB Nomor 168/2017 tanggal 18 Juli 2017 dan AJB Nomor 169/2017 tanggal 18 Juli 2017.

c) Nilai kompensasi yang wajib dibayar dan dilunasi oleh WMC dalam bentuk uang tunai maupun dalam bentuk penyerahan tanah seluruhnya berubah menjadi sebesar Rp63.694.573.174 (nilai penuh). Berdasarkan hasil perhitungan kembali atas penyerahan Bidang Tanah C seluas 7.000 m2 kepada Perusahaan, sehingga perhitungan kompensasi menjadi sebagai berikut:

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

g. PT Waringin Multi Cipta (Hereinafter referred as "WMC") (continued)

d) Whereas with the change of payment scheme, the amount of income received by the Company totaling of Rp56,772,812,000 (full amount), with the details of the calculation as follows

Further based on the agreement, the Company and WMC agreed to conduct a re- calculation of compensation and allotment Objects Cooperation as stipulated in the Deed No. 57 dated June 20, 2014, before a Notary Yualita Widyadhari, SH, M.Kn, ("Addendum II Labor Agreement equally Advanced") are set as follows:

a) After repeated measurements by PT Indeco Prima, the Land A Sector that can be used as a support for commercial activities that can be used by WMC is changed to 1,837 sqm.

b) Land C division covering an area of 7,000 sqm which is divided into Land Area C1 covering an area of 4,506 sqm base on HGB certificate No.5955 and Land Division C2 covering an area of 2,494 sqm base on HGB certificate No.5947 which has been carried out by AJB from WMC to the Company as AJB Number 168/2017 dated July 18, 2017 and AJB Number 169/2017 on July 18, 2017.

c) The amount of compensation that must be paid by WMC in the form of cash as well as in the form of land surrender, the total changes amounting to Rp63,694,573,174 (full amount). Based on the results of recalculation of the submission of the 7,000 sqm Land C to the Company, so the compensation calculation is as follows:

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

g. PT Waringin Multi Cipta (Selanjutnya disebut "WMC") (lanjutan)

Objek pengembangan/ *Development object*			Kompensasi/ *Compensation*		
Lahan/ *Land*	Luas/ *Area of* (m2/ sqm)	Nilai/ *Value* Rp	Pembayaran/ *Payment*	Luas/ *Area of* (m2/ sqm)	Nilai/ *Value* Rp
A	1.837	9.940.466	Kas/*Cash*	-	9.940.466
D	11.388	33.309.900	Nilai masa depan/ *Future value*		33.309.900
Jalan	22.150	9.718.313	Lahan C/*C land*	7.000	9.718.313
Jumlah/*Total*		**52.968.679**	**Nilai manfaat/ *Benefit amount***		**52.968.679**
PPN/*VAT*		5.296.868	PPN lahan C/ *VAT land of C*		5.296.868
Jumlah/ *Total*		**58.265.547**	**Jumlah/ *Total***		**58.265.547**

PT Jakarta Utilitas Propertindo (JUP)

Pada tanggal 18 April 2016, PT JUP menandatangani Perjanjian Kerjasama Operasional Pengelolaan Area Perparkiran di Kawasan Pergudangan Waringin Multi Cipta, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara untuk jangka waktu 5 tahun hingga 17 April 2021. Berubah menjadi Perjanjian Nomor: 077AA/JUP/PKS/IV/2021 tentang Kerjasama Operasional Parkir antara PT Jakarta Utilitas Propertindo, PT Waringin dan PT Rits Nusa Kenari tentang Pengelolaan Area Perparkiran di Kawasan Pergudangan Waringin Multicipta untuk jangka waktu 5 tahun terhitung 18 Mei 2021 hingga 17 Mei 2026.

h. PT Fruit Land (selanjutnya disebut "FL")

PMJ telah menandatangani Perjanjian Kerjasama BOT untuk jangka waktu 30 tahun, pembangunan dan pengembangan The High End City Korean Town Pulomas dengan PT Korea World Center Indonesia (KWCI) berdasarkan Akta Nomor 03 tanggal 4 April 2012.

Berdasarkan akta notaris nomor 14 tanggal 23 Oktober 2020 dari notaris Michael Suryono Halim, S.H., M.Kn., PT Korea World Center Indonesia (KWCI) yang telah dinyatakan pailit melakukan penjualan hartanya yaitu hak pengelolaan untuk tanah dan bangunan yang diperoleh dari PMJ. Berdasarkan Rapat Kreditur KWCI, PT Fruit Land telah ditetapkan sebagai pembeli, pengalihan BOT (Build Operate Transfer) tersebut kepada PT Fruit Land dilakukan dengan harga sebesar Rp23.585.500.000.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

g. PT Waringin Multi Cipta (Hereinafter referred as "WMC") (continued)

PT Jakarta Utilitas Propertindo (JUP)

On April 18, 2016, PT JUP entered into an Operational Cooperation Agreement for Parking Area Management in the Waringin Multi Cipta Warehousing Area, Kamal Muara Village, Penjaringan District, North Jakarta Municipality for a period of 5 years until April 17, 2021.Changed to Agreement No 077AA/JUP/PKS/IV/2021 regarding Operational Cooperation Parking between PT Jakarta Utilitas Propertindo, PT Waringin and Rits Nusa Kenari regarding Parking Area Management in the Waringin Multi Cipta Warehousing Area for a periode of 5 years from May 18, 2021 until May 17, 2026.

h. PT Fruit Land (hereinafter referred as "FL")

PMJ has signed a BOT Cooperation Agreement for periode of 30 years, the construction and development of The High End City Korean Town Pulomas with PT Korea World Center Indonesia (KWCI) based on Deed Number 03 dated April 4, 2012.

Based on notarial deed number 14 dated October 23, 2020 of notary Michael Suryono Halim, S.H., M.Kn., PT Korea World Center Indonesia (KWCI), which was declared bankrupt, sold its assets, namely the management rights for land and buildings obtained from PMJ. Based on the KWCI Creditors' Meeting, PT Fruit Land was determined as the buyer, the transfer of the BOT (Build Operate Transfer) to PT Fruit Land was carried out at a price of Rp23,585,500,000.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

h. PT Fruit Land (selanjutnya disebut "FL") (lanjutan)

Dengan ditandatanganinya perjanjian ini, maka hak atas BOT telah beralih dari KWCI kepada PT Fruit Land, sehingga PT Fruit Land terikat dan dengan demikian wajib melanjutkan segala hak dan kewajiban yang seharusnya dilaksanakan oleh KWCI. Dengan perjanjian ini, maka PMJ menyatakan persetujuannya, sehingga PT Fruit Land menggantikan kedudukan KWCI sebagai mitra PMJ dalam mengelola tanah dan bangunan berdasarkan BOT.

i. Puan Maharani (selanjutnya disebut "PM")

PT JUP mengadakan perjanjian dengan Puan Maharani pengelola SPBU 34- 0119/SPBG.04 untuk persewaan lahan di Jl. Pluit Selatan seluas ± 1.283 m². Sesuai Surat Permohonan Saudara Puan Maharani No. 55/SPBU/XI/1995 tanggal 2 November 1995 dan Surat Badan Pengelola Lingkungan Pluit DKI Jakarta Raya No.1437/Sek.BP/Srt/1995 tanggal 11 Desember 1995 perihal permohonan perpanjangan sewa tanah pompa bensin di Jl. Pluit Selatan, maka dalam perjanjian ini perpanjangan sewa dimaksud ditetapkan dan disepakati untuk selama 25 tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2003.

j. PT Indomarina Square (selanjutnya disebut "IS")

PMJ mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan PT Indomarina Square (IS) sesuai dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, SH, MKn No. 42 tanggal 14 Desember 2018. PPJB ini ditujukan untuk menjual sebanyak 204 unit apartemen dengan total luas 4.352 m2. Selanjutnya PMJ mengadakan perubahan PPJB sesuai dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, SH, MKn Nomor 9 tanggal 3 Maret 2020 untuk mengubah lampiran 3 Terms of Payment .

IS telah dinyatakan PKPU sementara berdasarkan Putusan PKPU Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 326/Pdt.Sus/PKPU/2020/ PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 10 November 2020 dan telah dibuat perjanjian homologasi (perdamaian) tanggal 15 Desember 2020. Pembayaran pelunasan pembelian 204 unit apartemen dilakukan secara angsuran selama 4 tahun, yang dimulai pada Desember 2021.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

h. PT Fruit Land (hereinafter referred as "FL") (continued)

With the signing of this agreement, the rights to BOT have been transferred from KWCI to PT Fruit Land, so that PT Fruit Land is bound and thus obliged to continue all rights and obligations that should have been carried out by KWCI. With this agreement, PMJ expresses its approval, so that PT Fruit Land replaces KWCI's position as PMJ's partner in managing land and buildings based on BOT.

i. Puan Maharani (hereinafter referred as "PM")

PT JUP entered into an agreement with Puan Maharani, the manager of the gas station 34-0119/SPBG.04 for land leasing on Jl. Pluit Selatan widea 1,283 sqm. As per the Application Letter of Puan Maharani No.55/SPBU/XI/1995 dated November 2, 1995 and the Pluit DKI Jakarta Raya Environmental Management Agency Letter No. 1437/Sek.BP/Srt/1995 dated December 11, 1995 concerning the application for the extension of gas station land leases on Jl. Pluit Selatan, in this agreement the lease extension is stipulated and agreed for 25 years from January 1, 2003.

j. PT Indomarina Square (hereinafter referred as "IS")

PMJ entered into a Sale and Purchase Agreement (PPJB) with PT Indomarina Square (IS) in accordance with the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, SH, MKn No. 42 dated December 14 2018. This PPJB is intended to sell as many as 204 apartment units with a total area of 4.352 sqm. Furthermore, PMJ made changes to PPJB in accordance with the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, SH, MKn Number 9 dated March 3, 2020 to change attachment 3 of the Terms of Payment.

IS has been declared a provisional PKPU based on the PKPU Decision by the Commercial Court at the Central Jakarta District Court No. 326. /Pdt.Sus/PKPU/2020/ PN. Niaga.Jkt.Pst on November 10, 2020 and a homologation (arbitration) agreement was made on December 15, 2020. Payment for the purchase of 204 apartment units will be made in installments over 4 years, starting in December 2021.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

k. PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (selanjutnya disebut "PBCS")

Para pihak sepakat berdasarkan Amandemen atas Perjanjian Pokok Kerjasama sesuai Akta Nomor 03 tanggal 2 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Toety Juniarto, S.H. tentang Perjanjian Pokok Kerjasama juncto Akta No. 06 tanggal 16 Juni 2010 yang dibuat dihadapan Ida Mulyatie, S.H. tentang Adendum Perjanjian Kerjasama atas Salinan Otentik Putusan BANI No. 912/XII/ARBBANI/2016 tanggal 15 November 2017 bahwa pembayaran PBB atas lahan tersebut menjadi kewajiban PBCS.

PMJ bersepakat dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) untuk mengadakan Perjanjian Perdamaian atas Perkara Arbitrase No. 912/XII/ARB-BANI/2016 pada tanggal 15 November 2017 terhadap proyek Pulomas X'Venture (sekarang Bernama V'nesia) di atas lahan seluas ±23.923 m2 di Kawasan terpadu Pacuan Kuda Pulomas, Jakarta Timur. PMJ sebagai pihak yang menyediakan tanah sedangkan PBCS sebagai pihak yang menyediakan dana untuk kebutuhan biaya pembangunan. Jangka waktu kerja sama hingga 30 Juni 2040.

L PT Indo Galery Square (selanjutnya disebut "IGS")

Pada tanggal 3 Juni 2005 PMJ menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Indo Galery Square (IGS) untuk membangun, mengelola proyek Pulomas Residence di Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur.

Hal-hal yang diatur dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

- PMJ (Pihak 1) menyediakan tanah seluas ±65.500 m2 di Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta.
- Jangka waktu pengelolaan adalah 30 tahun terhitung sejak dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan sampai dengan 2038.
- Pihak 1 menerima pembayaran Biaya Pemanfaatan Tanah dari Pihak 2 sebesar Rp130.000.000.000 (nilai penuh) sudah termasuk PPN secara angsuran dengan jangka waktu pembayaran selama 35 tahun.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

k. PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (selanjutnya disebut "PBCS")

The parties agreed based on the amendment to the Principal Agreement of Cooperation in accordance with Deed Number 03 dated June 2, 2004 made before Notary Toety Juniarto, S.H. concerning the Principal Agreement of Cooperation in conjunction with Deed No. 06 dated June 16, 2010 made in the presence of Ida Mulyatie, S.H. regarding Addendum to the Cooperation Agreement on the Authentic Copy of BANI Decision No. 912/XII/ARB-BANI/2016 dated November 15, 2017 that PBB payments for the land are PBCS obligation.

PMJ made an agreement with PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) to conclude a Reconciliation Agreement on Arbitration Case No. 912/XII/ARB-BANI/2016 dated November 15, 2017 for the Pulomas X'Venture project (now named V'nesia) on an area of ±23,923 sqm in the Pulomas Pacuan Kuda integrated area, East Jakarta. PMJ as the party providing the land while PBCS as the party providing funds for development costs. The cooperation period is until June 30, 2040.

l. PT Indo Galery Square (hereinafter referred to as "IGS")

On June 3, 2005, PMJ signed cooperation agreement with PT Indo Galery Square (IGS) to build, and manage the Pulomas Residence project in Kayu Putih, Pulo Gadung, East Jakarta.

The matters stipulated in the agreement are as follows:

- *PMJ (1st Party) provides a land with an area ±65.500 sqm located at Kayu Putih, Pulo Gadung, Jakarta.*
- *The term of management period is 30 years from the date of Building Permit (IMB) issuance up to 2038.*
- *1st Party receives payment of Land Utilization Fee from 2nd party amounted to Rp130,000,000,000 (full amount), inclusive of VAT in installments with a term of payment for 35 years.*

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

l. PT Indo Galery Square (selanjutnya disebut "IGS") (lanjutan)

PMJ mengadakan perjanjian kerjasama dengan IGS dengan Akta Notaris Ida Mulyatie, S.H., No. 2 tanggal 3 Juni 2005. Kerjasama ini ditujukan untuk membangun dan mengelola Pulomas residence di lahan milik Perusahaan yang terletak di Jalan Pulomas Timur, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, seluas ±65.500 m2. Dalam kerja sama ini, IGS sepakat untuk membiayai, mengelola dan mengusahakan pembangunan Pulomas Residence tersebut dengan jangka waktu kerja sama selama 30 tahun terhitung sejak dikeluarkan IMB sampai dengan 3 Maret 2038.

Pada tanggal 30 Oktober 2009 dilakukan Addendum Perjanjian Kerjasama dengan Akta Notaris Ida Mulyatie, SH No. 22 dengan perubahan spesifikasi proyek, Biaya pemanfaatan lahan dan Masa penyelesaian keseluruhan pembangunan selambat-lambatnya pada tanggal 1 Maret 2012.

Pada tanggal 4 Februari 2016 dilakukan Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama dengan Akta Notaris Ida Mulyatie, S.H. No. 08 dilakukan perpanjangan Masa penyelesaian keseluruhan pembangunan selambat-lambatnya pada tanggal 4 Februari 2017. Pembangunan proyek telah selesai sebagaimana diperjanjikan.

Para pihak sepakat berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasi No. 2 tanggal 3 Juni 2005 bahwa pembayaran PBB atas lahan tersebut menjadi kewajiban IGS.

m. PT Belefina Sarana Medika

Pada tanggal 16 Desember 2022 Perusahaan menandatangani perjanjian pendahuluan dengan PT Belefina Sarana Medika (BSM) atas pembelian luasan bangunan ±9.542 m2 yang merupakan bagian dari bangunan proyek mixed use PMJLand Tower yang dibangun oleh PMJ dan selanjutnya akan ditetapkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

PT Belefina Sarana Medika (BSM) telah membayar Tahap 1 sebesar 10 Milyar, Tahap 2 sebesar 5 Milyar atas disetujuinya gambar perencanaan arsitek oleh PTSP dan sudah memasuki siding TABG-AP dan Tahap 3 sebesar 10 Milyar atas terselesaikannya seluruh perizinan konstruksi pondasi dan telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang serta pelaksanaan pembangunan telah mulai dilakukan. Tahapan pembayaran disepakati sesuai dengan progres pelaksanaan pekerjaan.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

l. PT Indo Galery Square (hereinafter referred to as "IGS") (continued)

PMJ entered into cooperation agreement with IGS with Notarial Deed of Ida Mulyatie, S.H., No. 2 dated June 3, 2005. This cooperation is intended to build and manage the Pulomas residence in the Company's land located at Jalan Pulomas Timur, Subdistrict Kayu Putih, Pulo Gadung District, East Jakarta, covering an area of ±65.500 sqm. In this partnership, IGS agreed to provide financing, manage and build the Pulomas Residence with term of cooperative period of 30 years starting from the date of issuance of IMB until March 3, 2038.

On October 30, 2009 an Addendum to Cooperation Agreement with the Notarial Deed Ida Mulyatie, SH No. 22 with changes in project specifications, land use costs and the overall completion period of construction by March 1, 2012.

On February 4, 2016 the Second Addendum of the Cooperation Agreement with Notarial Deed of Ida Mulyatie, SH No.08 was extended by the period of completion of the entire construction no later than February 4, 2017. Project construction has been completed as agreed.

The parties agreed based on Operational Cooperation Agreement No. 2 dated 3 June 2005 that PBB payments for the land are IGS obligation.

m. PT Belefina Sarana Medika

On December 16 2022, the Company signed a head of agreement with PT Belefina Sarana Medika (BSM) for the purchase of a building area of ±9,542 sqm which is part of the mixed use PMJLand Tower project built by PMJ and will subsequently be stipulated in the Sale and Purchase Agreement Company.

PT Belefina Sarana Medika (BSM) has paid Phase 1 of 10 billion, Phase 2 of 5 billion for the approval of the architect's planning drawings by PTSP and has entered the TABG-AP session and Phase 3 of 10 billion for the completion of all foundation construction permits and has been issued by the competent agency and the implementation of construction has begun to be carried out. Payment stages are agreed according to the progress of the implementation of work.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

m. PT Belefina Sarana Medika (lanjutan)

Serah terima pekerjaan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan pekerjaan dan dilengkapi dengan Berita Acara Serah Terima.

n. PT Mega Sentral Mandiri (selanjutnya disebut "MSM")

Pada tanggal 28 Desember 2005 PMJ menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Mega Sentral Mandiri (MSM) untuk pembangunan dan pengembangan Pulomas Golf Parkview Apartment di lahan milik PMJ yang terletak di Jalan Tanah Mas Raya, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, seluas ±19.800 m2. Dalam kerjasama ini, MSM sepakat untuk membiayai mengelola dan mengusahakan pembangunan Pulomas Golf Parkview Apartment tersebut dengan jangka waktu kerjasama selama 30 tahun, terhitung sejak penandatanganan perjanjian dengan masa tenggang 2 tahun pembangunan, sehingga masa aktif beroperasi pada bulan Juni 2007 yang dinyatakan dalam suatu berita acara dan berakhir pada bulan Juni 2037.

Luasan yang sebelumnya seluas ±19.800 m2 menjadi ±13.000 m2, oleh karena pada tanggal 26 Agustus 2015 telah dilakukan Kesepakatan Pengakhiran Kerjasama sesuai Kesepakatan No.02/PMJ/PERJ/VIII/2015 untuk areal Hotel yang terdahulu adalah Food Court.

Para pihak sepakat berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasi No. 127 tanggal 28 Februari 2005 pasal 19 tentang kewajiban perpajakan bahwa pembayaran PBB atas lahan tersebut menjadi kewajiban MSM.

Adapun pembangunan proyek apartemen Pulomas Golf Parkview masih belum terealisasi.

o. PT Bumi Mandiri Wijaya

PMJ mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Bumi Mandiri Wijaya dengan Akta Notaris Toety Juniarto, S.H. No. 10 tanggal 7 Juli 2004. Kerjasama ini ditujukan untuk membangun dan mengelola Sekolah Internasional Pulomas (Global Sevilla School).

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

m. PT Belefina Sarana Medika (continued)

The handover of work is carried out in stages according to the progress of the work and enclosed with Minutes of Handover.

n. PT Mega Sentral Mandiri (hereinafter be referred as "MSM")

On December 28, 2005, PMJ entered cooperation agreement with PT Mega Sentral Mandiri (MSM) for the construction and development of Pulomas Golf Parkview Apartment on a land owned by PMJ located at Tanah Mas Raya Street, Kayu Putih, Pulo Gadung, East Jakarta, with an area of ±19.800 sqm. In this partnership, MSM agreed to provide financing, manage, and build the Pulomas Golf Parkview Apartment with the term of cooperation period of 30 years, starting from the signing of the agreement with the grace period of 2 years of construction, thus the which active period of operation starting on June 2007 which should stated in a minutes and will be ended on June 2037.

Previously, the area of ±19.800 sqm was ±13.000 sqm, because on August 26, 2015 the Cooperation Termination Agreement was made in accordance with Agreement No.02/PMJ/PERJ/VIII/2015 for the former Hotel area which was the Food Court.

The parties agreed based on Operational Cooperation Agreement No. 127 dated February 28, 2005 article 19 concerning tax obligations that the PBB payment for the land is MSM obligation.

The construction of the Pulomas Golf Parkview apartment project has not yet been realized.

o. PT Bumi Mandiri Wijaya

PMJ entered into a cooperation agreement with PT Bumi Mandiri Wijaya of Notarial Deed of Toety Juniarto, S.H. No. 10 dated July 7, 2004. The cooperation is intended to build and manage the Pulomas International School (Global Sevilla School).

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

o. PT Bumi Mandiri Wijaya (lanjutan)

Dalam kerja sama ini PMJ adalah pihak yang menyediakan lahan di Jl. Tanah Mas Raya, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gedung, Kota Madya Jakarta Timur, seluas ±20.000 m2, sedangkan PT Bumi Mandiri Wijaya sebagai pihak yang membangun dan mengelola Sekolah Internasional Pulomas. Jangka waktu pengelolaan International School adalah 30 tahun yang terhitung mulai tanggal Juli 2006 sampai dengan Juli 2036.

Para pihak sepakat berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasi No. 10 tanggal 7 Juli 2004 bahwa pembayaran PBB atas lahan tersebut menjadi kewajiban BMW.

Pada tanggal 2 Juni 2016 dibuatkan Adendum atas Kerjasama Operasi Pembangunan dan Pengelolaan Sekolah Internasional Pulomas dengan Akta Notaris Ida Mulyatie, SH No. 02 dengan perubahan spesifikasi bangunan dan jangka waktu penyelesaian pembangunan selambat-lambatnya pada tanggal 3 Juni 2016.

p. PT Viva Dian Kencana

Berdasarkan Akta Notaris Sri Juwariyati, S.H,M.Kn Nomor 50 tanggal 30 April 2020 PMJ menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan PT Viva Dian Kencana (VDK) atas sebidang tanah milik Perusahaan seluas ±9.439 m2 di Jalan Kayu Putih Utara yang digunakan sebagai lapangan sepak bola Academy Persija.

Pada tanggal 18 November 2022 Perusahaan menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Viva Dian Kencana (VDK) untuk pembangunan dan pengelolaan lapangan mini soccer sebagaimana tercantum dalam akta Notaris Sri Juwariyati, SH., M.Kn No. 68 tanggal 18 November 2022. Keuntungan bersih akan dibagi kepada masing-masing pihak sebesar 65% untuk PMJ dan 35% untuk VDK. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun dan berakhir pada tanggal 15 September 2027.

q. PT Alma Madani

PMJ mengadakan perjanjian pengelolaan untuk Dormitory di Kawasan Jakarta International Equestrian Park Pulomas berdasarkan No.22/PMJ/Perj/V/2019 tanggal 10 Mei 2019.

Jangka waktu kerjasama selama 5 tahun dan berakhir pada tanggal 23 Januari 2024. Dengan berakhirnya Perjanjian tersebut, melalui Surat No 42/PMJ/I/2024 dilakukan langkah pengosongan dan serah terima bangunan dormitory.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

o. PT Bumi Mandiri Wijaya (continued)

In this cooperation PMJ is the party that provide land in Tanah Mas Raya street, Kayu Putih Street, Pulo Gadung, East Jakarta, with an area of approximately ±20,000 sqm, while PT Bumi Mandiri Wijaya as the party that build and manage Pulomas International School. The period of international school management is 30 years starting from July 2006 until July 2036.

The parties agreed based on Operational Cooperation Agreement No. 10 dated July 7, 2004 that the PBB payment for the land is BMW obligation.

On June 2, 2016 an Addendum was made to the Operational Cooperation for the Development and Management of Pulomas International School with Notarial Deed of Ida Mulyatie, SH No. 02 with changes to building specifications and construction completion period no later than June 3, 2016.

p. PT Viva Dian Kencana

Based on the notary deed of Sri Juwariyati,S.H,M.Kn No. 50 dated 30 April 2020, PMJ signed a rental agreement with PT Viva Dian Kencana for a plot of land owned by Company measuring ±9.439 sqm on Jalan Kayu Putih Utara, wich was used as the Persija Academy football field.

On November 18, 2022 The Company signed a cooperation agreement with PT Viva Dian Kencana to build and manage mini soccer field as stated in the notary deed of Sri Juwariyati, SH, M.Kn No. 68 on January 30, 2020. The nets profits will be divided to each party in the amount of 65% for PMJ and 35% for VDK This agreement is valid for 5 years and ends on September 15, 2027.

q. PT Alma Madani

PMJ entered into a management agreement for the Dormitory in International Equestrian Park Pulomas area based on No. 22/PMJ/Perj/V/2019 dated May 10, 2019.

The period is 5 years and ends on January 23, 2024. With the end of the Agreement, through Letter No 42/PMJ/I/2024 steps were taken to vacate and hand over the dormitory building.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

q. PT Alma Madani (lanjutan)

PMJ mengadakan perjanjian pengelolaan untuk Gedung Tribune di Kawasan Jakarta International Equestrian Park Pulomas berdasarkan Perjanjian No.23/PMJ/Perj/ V/2019 tanggal 10 Mei 2019.
Gedung Tribun ini adalah milik PMJ berupa Ruang Ballroom dikenal juga dengan nama Ruangan Turangga dan Ruang WIP atau nama lainnya Ruangan Bidak yang berada di lantai 3 Gedung Jakarta International Equestrian Park Pulomas. Dengan berakhirnya Perjanjian tersebut, melalui Surat No 46/PMJ/II/2024 dilakukan langkah pengosongan Ruangan Ballroom Gedung Tribun.

Pada tanggal 21 Februari 2023 dibuatkan Adendum atas Revenue Share dengan No. 04/PMJ/PERJ-ADD/II/2023.

PMJ telah menerbitkan Surat kepada PT Alma Madani No : 19/PMJ/VI/2024 pada tanggal 11 Juni 2024 perihal Surat Pemberitahuan Terakhir atas Kewajiban Pembayaran PT Alma Madani kepada PMJ.

r. PT Wijaya Karya Realty (selanjutnya disebut "WKR")

Pada tanggal 4 Desember 2018 Perusahaan menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Wijaya Karya Realty (WKR) untuk membangun dan mengembangkan sebidang tanah dan bangunan milik PT Pulomas Jaya (PMJ) yang berada di Jalan Kayu Putih menjadi lingkungan apartemen dan ruang usaha komersial berikut fasilitasnya, sebagaimana tercantum dalam akta Notaris Vestina Ria Kartika, S.H., M.H. No. 3 juncto Akta Addendum No. 33 tanggal 30 Januari 2020. Perjanjian ini berlaku selama 8 tahun terhitung sejak tanggal efektif perjanjian.

Para Pihak Sepakat untuk saling melakukan penyertaan, dalam hal ini PMJ menyertakan sebidang tanah yang berada di Jalan Kayu Putih dengan luas ±25.828 m2 dan WKR menyertakan modal kerja. Atas penyertaan Tanah oleh PMJ dalam kerja sama, maka WKR akan melakukan pengembalian Nilai Tanah kepada PMJ yang dilakukan secara bertahap setiap 1 (satu) tahun, dan Para Pihak sepakat sampai dengan disahkannya sertifikat tanah dan/ atau SHGB hasil pemecahan SHGB Nomor 4792/ Kayu Putih maka nilai tanah yang dimiliki oleh PMJ adalah sebesar Rp424.173.244.000 (nilai penuh) dengan harga per meter persegi sebesar Rp16.423.000 (nilai penuh).

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

q. PT Alma Madani (continued)

*PMJ entered into a management agreement for the Tribune Building in the Jakarta International Equestrian Park Pulomas Area based on Agreement No.23/PMJ/Perj/V/2019 dated May 10, 2019.
This Tribune Building is owned by PMJ in the form of a Ballroom, also known as the Turangga Room and WIP Room or another name is the Bidak Room which is located on the 3rd floor of the Jakarta International Equestrian Park Pulomas Building. With the end of the Agreement, through Letter No 46/PMJ/II/2024 steps were taken to vacate the Ballroom in the Tribune Building.*

On February 21, 2023, an Addendum was made regarding Revenue share with No. 04/PMJ/PERJADD/II/2023.

PMJ has issued a letter to PT Alma Madani No : 19/PMJ/VI/2024 on June 11, 2024 regarding the Final Notice of PT Alma Madani's Payment Obligation to PMJ.

r. PT Wijaya Karya Realty, Tbk (hereinafter referred as "WKR")

On December 4, 2018 the Company signed a cooperation agreement with PT Wijaya Karya Realty (WKR) to build and develop a plot of land and building belonging to PT Pulomas Jaya (PMJ) located at Jalan Kayu Putih into an apartment environment and commercial business space along with its facilities, as stated in the notary deed of Vestina Ria Kartika, SH, MH No. 3 juncto Deed of Addendum No. 33 on January 30, 2020. This agreement is valid for 8 years from the effective date of the agreement.

The Parties Agree to engage in mutual participation, in this case PMJ includes a piece of land on Jalan Kayu Putih with an area of ±25.828 sqm and WKR includes working capital. Upon the inclusion of Land by PMJ in cooperation, the cooperation will return the Land Value to the Company which is done in stages every 1 (one) year, and the Parties Agree until the approval of the land certificate and / or SHGB resulting from the solving of SHGB Number 4792 / Kayu Putih, the value of land owned by PMJ is Rp424,173,244,000 (full amount) at a price per square meter of Rp16,423,000 (full amount).

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

r. PT Wijaya Karya Realty (selanjutnya disebut "WKR") (lanjutan)

Keuntungan bersih proyek akan dibagi dan dibebankan kepada masing-masing pihak sebesar 65% untuk WKR dan 35% untuk PMJ.

Para pihak sepakat berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional Pembangunan dan Pengelolaan Apartment No. 3 tanggal 4 Desember 2018 bahwa pembayaran PBB atas lahan tersebut menjadi kewajiban WKR.

Pengembangan proyek Tamansari Equine Pulomas, tertunda pelaksanaannya, yang disebabkan perlambatan pemasaran karena menurunnya daya beli masyarakat maupun adanya kebijakan pembatasan sosial dampak pandemi COVID 19.

WKR mengajukan perubahan konsep pengembangan proyek dan skema pembayaran pengembalian nilai lahan yang telah diatur dalam Akta Addendum No 3 tanggal 30 Januari 2020, kembali kepada skema yang diatur dalam Perjanjian Awal.

s. PT Equina Global Prima

Perusahaan mengadakan perjanjian mitra pengelolaan Equine Jakarta International Equestrian Park Pulomas dengan PT Equina Global Prima berdasarkan perjanjian No. 30/PMJ/Perj/VI/2019 tanggal 14 Juni 2019. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian dan berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.

Namun pada pelaksanaannya, terdapat kondisikondisi di luar perkiraan seperti adanya penyebaran Covid-19. Sehingga adanya beberapa perubahan ketentuan berdasarkan Amandemen 1 no. 18/PMJ/PERJ/V/2022 tanggal 27 Mei 2022. Berdasarkan amandemen 1, masa berlaku dan pengakhiran perjanjian mengalami perubahan menjadi sampai tanggal 30 Juli 2029 dan diperlukan kajian oleh konsultan independen untuk menentukan nilai garansi income selama masa Covid-19.

t. PT Lion Superindo

PMJ menandatangani perjanjian perpanjangan sewa-menyewa dengan PT Lion Super Indo (LSI) dengan Akta Notaris Ida Wati Salim, SH., M.Kn., No. 11 tanggal 11 Desember 2020.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

r. PT Wijaya Karya Realty, Tbk (hereinafter referred as "WKR") (continued)

The net profit of the project will be shared and charged to each party by 65% for WKR and 35% for PMJ.

The parties agreed based on the Operational Cooperation Agreement for the Development and Management of Apartment No. 3 dated December 4, 2018 that the PBB payment for the land is an obligation of WKR.

Development of the Tamansari Equine Pulomas project was delayed in implementation, which was caused by a slowdown in marketing due to the decline in people's purchasing power due to the COVID 19 pandemic.

WKR proposed changes to the project development concept and Land Value return payment scheme as regulated in Addendum Deed No. 3 dated January 30, 2020, back to the scheme regulated in the Initial Agreement.

s. PT Equina Global Prima

The Company entered into a management partner agreement for Equine Jakarta International Equestrian Park Pulomas with PT Equina Global Prima based on agreement no. 30/PMJ/Perj/VI/2019 dated June 14, 2019. This agreement is valid for 5 years from the date of signing of the agreement and ends on June 30, 2024.

However, in practice, there were unexpected conditions such as the spread of Covid-19. So that there are several changes to the provisions based on Amendment 1 no. 18/PMJ/PERJ/V/2022 dated May 27, 2022. Based on amendment 1, the validity period and termination of the agreement has been changed to July 30, 2029 and An assessment by an independent consultant is required to determine the value of income guarantees during the Covid-19 period.

t. PT Lion Superindo

PMJ signed a lease extension agreement with PT Lion Super Indo (LSI) in the notary deed of Ida Wati Salim, SH. M.Kn., No. 11 on December 11, 2020.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

t. PT Lion Superindo (lanjutan)

Perusahaan sepakat menyewakan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kayu Putih Raya, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur. Jangka waktu perjanjian selama 5 tahun dan berakhir pada tanggal 12 Desember 2024.

Di dalam perjanjian ditentukan persentase Revenue Sharing sebesar 2,75% dari hasil penjualan pertahun setelah dipotong PPN.

u. PT Sarana Meditama Metropolitan Tbk

PMJ mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan PT Sarana Meditama Metropolitan,Tbk (SMM) sesuai dengan Akta Notaris Stephanie Wilamarta, SH, No. 22 tanggal 9 November 2023. PPJB ini ditujukan untuk transaksi penjualan tanah dan bangunan sebagai fasilitas pendukung RS EMC Pulomas dengan total luas lahan 2.287 m2 dan luas bangunan penunjang adalah 75 m2.

v. PT Sari Coffee

Pada tanggal 27 November 2023 PMJ menandatangani perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan milik PMJ yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 31 Menteng Jakarta Pusat dengan PT Sari Coffee Indonesia yang digunakan sebagai gerai kopi Starbucks.

Jangka waktu perjanjian selama 5 tahun dan akan berakhir pada 31 Desember 2028.

w. PT Indomarco Prismatama

Perusahaan menandatangani perjanjian dengan PT Indomarco Prismatama (IP) untuk sewa menyewa tanah dan bangunan milik Perusahaan yang terletak di Tower Calia Jalan Perintis Kemerdekaan, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, sebagaimana tercantum dalam akta Notaris Sri Juwariyati, SH. M.Kn., No. 65 tanggal 23 Juli 2020. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun dan berakhir tanggal 23 September 2025.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

t. PT Lion Superindo (continued)

The company agreed to lease a plot of land and buildings located on Jalan Kayu Putih Raya, Pulo Gadung District, East Jakarta. The term of the agreement is 5 years and ends on December 12, 2024.

In the agreement, the Revenue Sharing percentage is determined at 2.75% of annual sales proceeds after deducting VAT

u. PT Sarana Meditama Metropolitan Tbk

PMJ signed a Sale and Purchase Agreement (PPJB) with PT Sarana Meditama Metropolitan,Tbk (SMM) in accordance with the Deed of Notary Stephanie Wilamarta, SH, No. 22 dated November 9, 2023. This PPJB is intended for land and building sales transactions as supporting facilities EMC Pulomas Hospital with a total land area of 2,287 sqm and an area of supporting buildings of 75 sqm.

v. PT Sari Coffee

On November 27, 2023 PMJ signed a lease agreement for PMJ's land and building located on Jl. Teuku Cik Ditiro No. 31 Menteng, Central Jakarta with PT Sari Coffee Indonesia which is used as a Starbucks coffee outlet.

The term of the agreement is 5 years and will end on December 31, 2028.

w. PT Indomarco Prismatama

The Company signed a agreement with PT Indomarco Prismatama (IP) for the lease of the Company's land and buildings located at Calia Tower Jalan Perintis Kemerdekaan, Pulo Gadung District, East Jakarta, as stated in the deed of Notary Sri Juwariyati, SH . M.Kn., No.65 dated July 23, 2020. This agreement is valid for 5 years and ends on September 23, 2025.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

x. PT Accugizer Oranjje Raya (selanjutnya disebut "AOR")

Perusahaan melakukan perpanjangan sewa menyewa lahan pada peijanjian No. 12 / JUP /SPK / PSL / VI/ 2016 atas lahan seluas ± 3.200 m² yang terletak di jalan pluit permai, jalan pluit barat (sebelah barat pluit village) untuk penempatan stasiun pengisian bahan bakar umum (SPBU 34.14416 pluit), kelurahan pluit, kecamatan penjaringan, Jakarta Utara dengan PT Accugizer Oranjje Raya. Jangka waktu perjanjian adalah selama 10 Tahun terhitung sejak tanggal 18 Februari 2016 sampai dengan 17 Februari 2026.

y. PT Energi Mulia Bersama (selanjutnya disebut "EMB")

Pada tanggal 10 Juni 2015, Perusahaan menandatangani perjanjian atas Kerjasama Pembangunan, Instalasi Peralatan dan Pengoperasian Stasiun Pengisian Bahan Bakar Gas (SPBG) di Jl. Kapten Tendean No. 34, Mampang Prapatan, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang, Kota madya Jakarta Selatan yang merupakan kerjasama operasi pengembangan dan pengoperasian SPBG antara PT Jakarta Propertindo dengan PT Energi Mulia Bersama, dimana dalam perjanjian tersebut juga dijelaskan bahwa PT Jakarta Propertindo mengalihkan seluruh hak-hak dan kepentingan-kepentingan dan kewajiban - kewajiban pokok dalam kesepakatan kerjasama tersebut kepada PT Jakarta Utilitas Propertindo. Persentase atas bagi hasil pengelolaan SPBG ini yaitu 40% dari net margin merupakan bagian untuk PT Energi Mulia Bersama dan sebesar 60% merupakan bagian bagi hasil atas PT Jakarta Utilitas Propertindo. Perjanjian tersebut berlaku sampai dengan 20 tahun sejak ditandatangani.

z. PT Memiontec Indonesia (selanjutnya disebut "MI")

Pada tanggal 25 Mei 2016, Perusahaan menandatangani Perjanjian Bangun, Milik, Operasi dan Transfer (BOOT) Instalasi Pengolahan Air (WTP) Hutan Kota Jakarta Pembangunan dan Pengelolaan Unit Produksi Air Minum Curah di Hutan Kota Jakarta, No. 10/JUP/PKS/V/2016 untuk jangka waktu 25 tahun dengan PT Memiontec Indonesia.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

x. PT Accugizer Oranjje Raya (hereinafter referred as "AOR")

The Company extended the land lease agreement No.12/ JUP/ SPK/ PSL/ VI/ 2016 on a land area ofa 3,200 sqm which is located on Pluit Permai road, west pluit road (west of pluit village) for placement of public refueling stations (SPBU 34.14416 pluit), pluit village, penjaringan sub-district, North Jakarta with PT Accugizer Oranjje Raya. The term of the agreement is for 10 years from February 18, 2016 to February 17, 2026.

y. PT Energi Mulia Bersama (hereinafter referred as "EMB")

On June 10, 2015, the Company entered info an agreement for Cooperation in Construction, Equipment Installation and Operation of a Gas Filling Station (SPBG) on Jl. Captain Tendean No. 34,Mampang Prapatan, Kuningan Barat Village, Mampang District, South Jakarta Municipality which is a collaboration between the development and operation of the SPBG operation between PT Jakarta Propertindo and PT Energi Mulia Bersama, in which the agreement also explained that PT Jakarta Propertindo transferred all rights and interests and obligations in the cooperation agreement to PT Jakarta Utilitas Propertindo. The percentage of revenue sharing for this SPBG management, which is 40% of the net margin, is part of PT Energi Mulia Bersama and 60% is part of the profit sharing of PT Jakarta Utilitas Propertindo. The agreement is valid for 20 years from signing.

z. PT Memiontec Indonesia (hereinafter referred as "MI")

On May 25, 2016, the Company signed an Agreement to Build, Own, Operate and Transfer (BOOT) of the Jakarta City Forest Water Treatment Plant (WTP) Development and Management of Bulk Drinking Water Production Units in Jakarta City Forest, No. 10/JUP/PKS/V/2016 for a period of 25 years with PT Memiontec Indonesia.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

aa. PT Pertamina (Persero)

Pada tanggal 22 Februari 2007, Perusahaan menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Pengusahaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) No. 28 dengan PT Pertamina (Persero) dihadapan Notaris Dewi Tenty Septi Artiany, S.H., M.Kn., di Jakarta untuk membangun, mengusahakan dan mengoperasikan SPBU No. 34.14411 yang terletak di Jalan Kamal Muara, Jakarta Utara. Jangka waktu perjanjian adalah selama 30 tahun terhitung sejak tanggal 22 Februari 2007 sampai dengan 22 Februari 2037.

ab. PT Pertamina Gas

Pada tanggal 6 Mei 2014, Perusahaan menandatangani kesepakatan perjanjian No.05/JME/SPK/PSL/V/2014 dengan PT Pertamina Gas atas sewa menyewa lahan yang dikuasai oleh PT Jakarta Utilitas Propertindo (d/h PT Jakarta Manajemen Estatindo) untuk Penempatan Pipa Gas oleh PT Pertamina Gas sepanjang ± 1.886 m² yang berada di dalam wilayah Pluit dan sekitarnya Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara.

Nilai kontrak pada perjanjian ini sebesar Rp.11.304.684.000 belum termasuk PPN 10% selama 25 tahun terhitung sejak 6 Mei 2014 dan berakhir pada tanggal 5 Mei 2039. Berdasarkan addendum 1 tanggal 5 Februari 2016, menyatakan bahwa terdapat perpanjangan luas lahan dari sepanjang ± 1.886 m² menjadi ± 2.837 m² yang mengakibatkan berubahnya harga sewa lahan untuk jangka waktu 25 tahun yang sebelumnya sebesar Rp11.304.684.000 menjadi Rp17.004.978.000 belum termasuk PPN 10%.

ac. PT PAM Lyonnaise Jaya (Selanjutnya disebut "PALYJA")

Pada tanggal 25 Mei 2016, Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerjasama antara Perusahaan Daerah Air Minum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Raya dan PT Jakarta Utilitas Propertindo dan PT PAM Lyonnaise Jaya dengan nomor surat perjanjian kerjasama No.020/PAM/F/K.KH/2016,No.09/JUP/PKS/V/2016 dan No.04/PALYJA-PAMJAYA/JUP/V/2016 tentang Pembelian dan Penyaluran Air Minum Curah Hasil Produksi IPA Hutan Kota dan berlaku untuk jangka waktu selama 20 tahun.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

aa. PT Pertamina (Persero)

On February 22, 2007, the Company entered into a Deed of Cooperation Agreement for Concession of Public Gas Refueling Stations No. 28 with PT Pertamina (Persero) in the presence of Notary Dewi Tenty Septi Artiany, S.H., M.Ian., in Jakarta to build, initiate and operate gas stations No. 34.14411 located on Jalan Kamal Muara, North Jakarta. The ferm of the agreement is 30 years from February 22, 2007 to February 22, 2037.

ab. PT Pertamina Gas

On May 6, 2014, the Company signed an agreement No. 05/JME/SPK/PSL/V/2014 with PT Pertamina Gas for the lease of land controlled by PT Jakarta Utilitas Propertindo (formerly PT Jakarta Manajemen Estatindo) for the Placement of Gas Pipelines by PT Pertamina Gas along ± 1,886 sqm which is located in the Pluit area and its surroundings of Penjaringan District, North Jakarta Administrative City.

The contract value in this agreement is Rp11,304,684,000 excluding 10% VAT for 25 years starting from May 6, 2014 and ending on May 5, 2039. Based on addendum 1 dated February 5, 2016, it is stated that there is an extension of the land area from ± 1,886 sqm to ± 2,837 sqm which resulted in a change in the land rental price for a period of 25 years which was previously Rp11,304,684,000 to Rp17,004,978,000 excluding 10% VAT.

ac. PT PAM Lyonnaise Jaya (hereinafter referred as "PALYJA")

On May 25, 2016, the Company entered into a Cooperation Agreement between Regional Water Supply Companies of the Provincial Government of DKI Jakarta Raya and PT Jakarta Utilitas Propertindo and PT PAM Lyonnaise Jaya with the number of the Cooperation Agreement No.020/PAM/F/K.KH/2016, No.09/JUP/PKS/V/2016 and No.04/PALYJA-PAMJAYA/JUP/V/2016 concerning Purchasing and Distribution of Drinking Water Bulk Production of Urban ForepTAst IPA and is valid for a period of 20 years.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ad. PT Prada Dhika Niaga

Perusahaan menandatangani Perjanjian dengan PT Prada Dhika Niaga untuk pemanfaatan lahan Pluit Karang Timur Jakarta utara dengan luas ± 25.000 m² dengan perjanjian No. 09/ JUP/ PKS/ XI/ 2017. Jangka waktu perjanjian adalah selama 20 tahun terhitung sejak tanggal 1 November 2017 dan berakhir pada tanggal 31 Oktober 2037. Pada tanggal 31 Agustus 2018, Perusahaan melakukan Adendum atas perjanjian tersebut dengan merubah Pasal 5 ayat 2 huruf a dan d mengenai Hak dan Kewajiban Pihak Kedua dan Pasal 6 ayat 2 mengenai ketentuan umum.

ae. PT Duta Tama Manunggal (selanjutnya disebut "DTM") Mega Mal Pluit Tahap II

Pada tanggal 30 Januari 2009, Perusahaan menandatangani Akta Notaris Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 48 tanggal 30 Januari 2009 tentang Kerjasama Built Operate Transfer (BOT) dengan DTM mengenai pembangunan dan pengelolaan pusat perkantoran, restoran dan retail.

Area di atas tanah seluas 58.044 m² yang terletak di areal Taman Tirta Loka Pluit, Jalan Pluit Indah Raya, Kelurahan Pluit, yang merupakan bagian dari Bidang Tanah Hak Pengelolaan No.1/Pluit atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang seluruhnya 208.665 m². Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

1) DTM berkewajiban melaksanakan dan membiayai pembangunan pusat perkantoran, restoran, retail area fasilitas kesehatan (rumah sakit) dan fasilitas pendidikan (sekolah), dan fasilitas penunjang lainnya antara lain gedung parkir;

2) DTM memperoleh hak pengelolaan selama 30 tahun terhitung sejak selesainya masa pembangunan (yang mana masa pembangunan akan dituangkan dalam suatu Berita Acara yang akan ditandatangani oleh Para Pihak);

3) Setelah jangka waktu pengelolaan berakhir, DTM berkewajiban menyerahkan pusat perkantoran, restoran dan retail area untuk dimiliki dan dikelola oleh Perusahaan;

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ad. PT Prada Dhika Niaga

The Company signed an agreement with PT Prada Dhika Niaga to utilize a land of Pluit Karang Timur at North Jakarta with an area of a 25,000 sqm with an agreement No. 09/ JUP/PKS/XI/2017. The term of the agreement is 20 years from November 1, 2017 and ends on October 31, 2037. On August 31, 2018 the Company carries out an Addendum to that agreement by amending Article 5 paragraph 2 letters a and d regarding the Rights and Obligations of Second Parties and Article 6 paragraph 2 regarding general provisions.

ae. PT Duta Tama Manunggal (hereinafter referred as "DTM") - Mega Mal Pluit Phase II

On January 30, 2009, based on Notarial Deed No. 48 dated January 30, 2009 of Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., that the Company entered into a Built Operate Transfer (BOT) Agreement with DTM on the construction and management of office, restaurant and retail.

Area located at Tirta Loka Pluit Park area as of 58,044 sqm, Pluit Indah Raya street, Pluit, which is part of the Land Rights Management No. 1/Pluit on behalf of Provincial Government of DKI Jakarta totaling 208,665 sqm. The matters Stipulated in the agreement are as follows:

1) DTM is obliged to implement and finance the construction of office centers, restaurants, retail areas of health facilities (hospitals) and education facilities (schools), and other supporting facilities including parking buildings;

2) DTM obtains management rights for 30 years starting from the completion of the construction period (in which the construction period will be set forth in a Minutes to be signed by both Parties);

3) After the management period ends, DTM has obligation to hand over office, restaurant and retail area to be owned and managed by the Company;

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ae. PT Duta Tama Manunggal (selanjutnya disebut "DTM") Mega Mal Pluit Tahap II (lanjutan)

4) DTM memiliki hak opsi untuk menyewa obyek perjanjian dan bangunan selama 20 (dua puluh) tahun pertama dan 20 (dua puluh) tahun kedua dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan secara tertulis kepada Perusahaan selambat-lambatnya 1 Tahun sebelum jangka waktu pengelolaan tersebut berakhir.

Perusahaan bersama DTM telah menandatangani Akta No. 17 Tanggal 15 Oktober 2009 tentang Perjanjian Tambahan (Addendum) I atas Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian, dan Penyerahan (Perjanjian Kerjasama Build, Operate and Transfer sebagaimana dimuat dalam Akta No. 48 Tanggal 30 Januari 2009.

Adapun Perjanjian Tambahan (Addendum) I ini dibuat karena pada tanggal 30 Januari 2009, DTM baru melakukan pembayaran sebagian uang pemasukan sebesar Rp14.869.470.000 (nilai penuh) sehingga sisa yang belum dibayarkan adalah sebesar Rp34.695.430.000 (nilai penuh) beserta denda keterlambatan sebesar Rp4.956.490.000 (nilai penuh). Para Pihak sepakat hanya untuk keterlambatan pembayaran sisa pokok dan sisa PPN yang belum terbayar dikenakan bunga keterlambatan sebesar 12 % per tahun terhitung sejak tanggal 8 Juni 2009.

af. PT Tribahagia Cipta Mandiri (selanjutnya disebut "TCM")

Pada tahun 2009 berdasarkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor 003/UT2000/116/VI/2009 tanggal 30 Juni 2009 yang telah ditindaklanjuti dengan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/UT2000/117/VI/2009 tanggal 26 Juni 2009 maka TCM berkewajiban untuk melakukan pembangunan unit rumah Matoa Residence dengan rincian 2 unit Rumah Type D, 1 unit rumah Type A, 1 unit rumah Type C, Club House, Gerbang serta Pagar Proyek Matoa Residence Jalan Timbul Raya, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan. Nilai pelaksanaan pekerjaan adalah sebesar Rp2.034.450.000 (nilai penuh) termasuk PPN 10% yang terdiri dari:

1) Nilai kontrak 2 unit rumah contoh sebesar Rp561.902.000 (nilai penuh);

2) Nilai kontrak 2 unit rumah pesanan, club house, gerbang dan pagar adalah sebesar Rp1.472.548.000 (nilai penuh).

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ae. PT Duta Tama Manunggal (hereinafter referred as "DTM") - Mega Mal Pluit Phase II (continued)

4) DTM has option rights to lease agreement objects and buildings for the first 20 (twenty) years and The second 20 (twenty) years by first submitting an application in writing to the Company no later than 1 year before the management period ends.

The Company, together with DTM, has signed the Deed No. 17 dated October 15, 2009 concerning Additional Agreement (Addendum) I to the BOT agreement (Build, Operate and Transfer Agreement as set out in Notarial Deed No. 48 dated January 30, 2009.

The Additional Agreement (Addendum) I made due to on January 30, 2009, the DTM made a partial payment amounted to Rp14,869,470,000 (full amount) hence remaining unpaid is amounted to Rp34,695,430,000 (full amount) including a late penalty of Rp4,956,490,000 (full amount). Both Parties agree only for the delay of the outstanding principal and unpaid VAT payments are subject to a 12% annual interest rate starting from June 8, 2009.

af. PT Tribahagia Cipta Mandiri (selanjutnya disebut "TCM")

In 2009 based on the Work Order (SPMK) Number 003/UT2000/116/VI/2009 dated June 30, 2009 which has been followed up with the Work Agreement Letter Number 001/UT2000/117/VI/2009 dated June 26, 2009, TCM is obliged to construct Matoa Residence housing units with details of 2 Type D houses, 1 Type A house, 1 Type C house, Club House, Gate and Matoa Residence Fence Project at Jalan Timbul Raya, Cipedak Village, Jagakarsa District, South Jakarta. The implementation value of the work is Rp2,034,450,000 (full amount) including VAT 10% which consists of:

1) The contract value of 2 sample units of houses amounted to Rp561,902,000 (full amount);

2) The contract value of 2 units of house order, club house, gate and fence amounted to Rp1,472,548,000 (full amount).

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

af. PT Tribahagia Cipta Mandiri (selanjutnya disebut "TCM") (lanjutan)

Nilai tersebut termasuk overhead, keuntungan, pajak penghasilan (PPh) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), sesuai dengan yang tercantum dalam rincian kontrak (Bill of Quantity).

1) Untuk 2 (dua) unit contoh (1 unit tipe C dan 1 unit tipe D) nilai pekerjaan sebesar Rp561.902.000 (nilai penuh) dengan sistem pembiayaaan konstruksi dibiayai terlebih dahulu oleh TCM.

   TCM berhak atas pembangunan 10 Unit Rumah Pesanan yang akan disepakati dan dituangkan dalam Addendum Kontrak, pembayaran unit tersebut akan dilakukan setelah unit terjual. Para pihak sepakat apabila sampai dengan jangka waktu 6 Bulan setelah serah terima unit contoh tersebut belum terjual, maka TCM berhak atas pembangunan 5 Unit Pesanan untuk setiap 1 unit contoh yang akan disepakati dan dituangkan dalam Addendum Kontrak.

2) Untuk pekerjaan 1 unit tipe D, 1 unit tipe A, Club House, Gerbang dan Pagar senilai Rp1.472.548.000 (nilai penuh) dengan cara pembayaran sebagai berikut:

   - Pembayaran uang muka sejumlah 10% atau sebesar Rp147.254.800 (nilai penuh) dilakukan setelah ditandatanganinya SPMK dan TCM menyerahkan jaminan bank garansi senilai uang muka;
   - Pembayaran selanjutnya termin per bulan berdasarkan progres per bulan minimal 5% dikurangi retensi 5%.
   - Pembayaran retensi 5% atau sebesar Rp73.627.400 (nilai penuh) dilakukan setelah masa pemeliharaan berakhir atau TCM menyerahkan kepada Perusahaan Counter Bank Garansi yang setara.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

af. PT Tribahagia Cipta Mandiri (selanjutnya disebut "TCM") (continued)

These amounts include overhead, profits, income tax (PPh) and Value Added Tax (VAT), as stated in the contract details (Bill of Quantity).

1) For 2 (two) sample unit (1 unit of type C and 1 unit type D) have value of work amounted to Rp561,902,000 (full amount) with a system of construction financing provided by TCM.

   TCM is entitled on the construction of 10 Units of House Order to be agreed and Set out in the Contract Addendum, the unit payment will be made after the unit is sold. The parties agree when up to a period of 6 months after the handover sample unit is not sold, then the TCM entitled to the construction of 5 units for every 1 unit Order example will be agreed upon and set forth in the Contract Addendum.

2) For the work of 1 unit type D, 1 unit type A, Club House, Gate and Fence valued at Rp1,472,548,000 (full amount) with term of payment are as follows:

   - *Payment of 10% advance or Rp147,254,800 (full amount) done after the signing of the SPMK and TCM submits a bank guarantee worth the down payment;*
   - *Next payment terms per month based on monthly progress of at least 5% minus 5% retention.*
   - *Retention payment 5% or amounting to Rp73,627,400 (full amount) after maintenance period or TCM submits to the Company the same Counter Bank Guarantee.*

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ag. Perjanjian Aston Hotel Paradiso – Jakarta

Pada tanggal 10 Juni 2011, Perusahaan telah melakukan perjanjian pengelolaan properti dengan PT Archipelago International Indonesia, operator Hotel Aston Internasional mengenai pengoperasionalan Aston Paradiso Pluit, yang mencangkup sekitar 300 kamar, dengan ukuran 28 m² -32 m², balai pertemuan, dan 14 ruang pertemuan tanpa sekat dengan beberapa ukuran, 14 ruang pertemuan, pusat bisnis, 1 kedai kopi kapasitas 250 orang, dua restoran yang khusus menyajikan masakan cina maupun jepang yang dikelola oleh pihak lain, kolam renang, spa, gym sport bar, fasilitas karaoke, laundry dengan ukuran 150 m² dan berbagai fasilitas lain.

Area komersial untuk penjualan barang dan jasa, elevator, ruang kantor dengan ukuran sekitar 1.200 m² dan tempat parkir, fasilitas rekreasi lansekap yang sesuai, dan fasilitas terkait lainnya berikut semua instalasi, perlengkapan dan kendaraan yang perlu atau sesuai untuk pengoperasiannya sebagai suatu hotel yang memenuhi standar yang berlaku, termasuk tanpa terbatas persyaratan keselamatan dan pemadam kebakaran, higieni dan keamanan yang ditetapkan di dalam standar yang berlaku di lokasi Apartemen De Paradiso, Jalan Pluit Selatan Blok S, Jakarta Utara, milik Perusahaan.

Klausul penting dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut:

1) Perusahaan mempunyai hak atas pemakaian dan penempatan eksklusif atas lahan dan sedang membangun, menyempurnakan dan melengkapi di atas lokasi lahan, suatu hotel dan fasilitas terkait yang akan dioperasikan dengan nama "Aston Paradiso Pluit" dengan mengikuti standar-standar hotel bermerek "Aston".

2) Perusahaan telah meminta PT Archipelago International Indonesia sebagai operator untuk menjalankan manajemen, penjualan dan pemasaran, akuntansi keuangan, rekrutmen dan pelatihan, perawatan dan pengawasan proyek ini.

3) Jangka waktu perjanjian adalah 10 tahun, berakhir sampai dengan tahun 2022, sebagai tambahan, Operator akan diberikan jangka waktu 5 tahun secara otomatis, jika operator mencapai 80% dari Laba Operasional Bruto budget Tahunan pada akhir tahun kesembilan.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ag. Perjanjian Aston Hotel Paradiso – Jakarta

On June 10, 2011, the Company entered into a property management agreement with PT Archipelago International Indonesia, operator of the Aston International Hotel regarding the operation of Aston Paradiso Pluit, which covers around 300 rooms, measuring 28 sqm – 32 sqm, meeting halls, and 14 meeting rooms without a partition with several sizes, 14 meeting rooms, business center, 1 coffee shop with a capacity of 250 people, two restaurants specializing in Chinese and Japanese cuisine managed by other parties, swimming pool, spa, gym sports bar, karaoke facilities, laundry with 150 sqm size and various other facilities.

Commercial areas for the sale of goods and services, elevators, office space with a size of about 1,200 sqm and parking lots, suitable landscape recreation facilities, and other related facilities as well as all installations, equipment and vehicles that are necessary or appropriate for operation as a hotel that meets applicable standards, including unlimited press The safety and fire extinguishing, hygiene and safety requirements set out in the applicable standards at the location of De Paradiso Apartment, Jalan Pluit Selatan Blok S, North Jakarta, are owned by the Company.

Important clauses in this agreement are as follows:

1) The Company has the right to use and has the exclusive placement on the land and is constructing, refining and completing on the site of the land, a hotel and related facilities which will be operated under the name "Aston Paradiso Pluit" by following "Aston" brand hotel standards.

2) The Company has requested to PT Archipelago International Indonesia act as operator to operate the management, sales and marketing, financial accounting, recruitment and training, maintenance and supervision of this project.

3) The term of the agreement is 10 years, until the year 2022, in addition, the Operator will be given a period of 5 years automatically, if the operator reaches 80% of the Annual Gross Operating Profits budget at the end of the ninth year

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ag. Perjanjian Aston Hotel Paradiso – Jakarta (lanjutan)

4) Operator selama masa berlaku Operator Pembagian Laba Pemilik dalam waktu 30 Hari sesudah akhir setiap bulan untuk Laba Operasional Bruto bulan sebelumnya, dikurangi biaya-biaya manajemen operator

Kesepakatan bagi hasil atau fee operator adalah sebagai berikut:

1) Biaya manajemen insentif dikalkulasi atas dasar Laba Operasional Bruto yang dihasilkan setiap bulan dari pengoperasian Properti.

2) Operator akan menerima biaya manajemen bulanan insentif sebesar 4% (empat persen) dari Laba Operasional Bruto.

3) Merk royalti dan biaya pemasaran sebesar 1% (satu persen) dari pendapatan bruto bulanan.

Perjanjian Addendum I tanggal 9 Mei 2023 yang pada pokoknya mengatur perpanjangan jangka waktu sampai dengan 31 Desember 2027.

ah. Badan Pengelola Aset Daerah DKI Jakarta

Pada tanggal 20 Desember 2018 Perusahaan menandatangani perjanjian sewa menyewa No.4603/-076.33 dan No.003/UT2000/107/XII/2018 tentang Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa Tanah yang terletak di Jalan Sunter Permai Raya/ Jl. RE. Martadinata, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara untuk Pembangunan Pengelolaan Sampah di Dalam Kota (ITF) kepada Perusahaan dengan nilai sewa sebesar Rp20.535.463.000 (nilai penuh) yang telah dibayarkan oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 19 Desember 2018. Jangka waktu sewa adalah 5 tahun sejak 20 Desember 2018 sampai dengan tanggal 19 Desember 2023 dan dapat diperpanjang sesuai dengan jangka waktu penugasan.

Pada tanggal 12 Oktober 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian perubahan antara pemprov DKI Jakarta dan Jakpro tentang Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa Tanah yang terletak di Jalan Sunter Permai Raya/ Jalan RE.Martadinata, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara untuk Pembangunan Pengelolaan Sampah di Dalam Kota (ITF) kepada Perusahaan dengan nilai sewa sebesar Rp194.625.207.400 yang dibayarkan secara termin selama 28 tahun atau sampai dengan 18 Oktober 2050.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ag. Perjanjian Aston Hotel Paradiso – Jakarta (continued)

4) Operators during the validity period Operator Distribution of Owner Profit within 30 days after the end of each month for the previous month's Gross Operating Income, minus operator management costs.

The revenue sharing agreement or operator fee is as follows:

1) The incentive management fee is calculated on the basis of Gross Operating Profit generated monthly from the operation of the Property.

2) Operators will receive an incentive monthly management fee of 4% (four percent) from Gross Operating Profit (GOP).

3) Brand royalties and marketing costs of 1% (one percent) of monthly gross income.

Addendum I Agreement dated May 9, 2023, which essentially regulates the extension of the time period until December 31, 2027.

ah. DKI Jakarta Regional Asset Management Agency

On December 20, 2018 the Company signed a lease agreement No.4603/-076.33 and No.003 / UT2000 / 107 / XII / 2018 concerning Utilization of Regional Property in the form of land located on Jalan Sunter Permai Raya/ RE. Martadinata Street, Sunter Agung, Tanjung Priok, North Jakarta for the Construction of Urban Waste Management (ITF) to the Company with a rental value of Rp20,535,463,000 (full amount) which has been paid by the Company to the Provincial Government of DKI Jakarta on December 19, 2018. The lease term is 5 years from December 20, 2018 to December 19, 2023 and can be extended according to the assignment period.

On October 12, 2022, the company signed an agreement for a change between the DKI Jakarta Provincial Government and Jakpro regarding the utilization of state-owned land located at street Sunter Permai Raya/Jalan RE. Martadinata, Sunter Agung, Tanjung Priok, North Jakarta, for the development of waste management within the city (ITF) with the company, valued at Rp194,625,207,400, paid in installments over 28 years or until October 18, 2050.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ai. PT Mitra Karsa Selaras (Selanjutnya disebut "MKS")

Pada tanggal 20 Desember 2010, Perusahaan dan PT Catur Bangun Mandiri Perkasa telah menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Kemitraan No. 25 tentang Pengembangan Bidang Tanah seluas kurang lebih 2.484 m2 yang terletak di Jalan Pluit Selatan Raya No. 10, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian ratifikasi antara Perusahaan dengan MKS. Adapun lingkup pekerjaannya sebagai:

1) Perusahaan setuju satu sama lain menetapkan Perusahaan akan menerima manfaat berupa pembayaran dari PT Catur Bangun Mandiri Perkasa atas harga pelepasan hak atas Bidang Tanah seluruhnya sebesar Rp30.050.000.000 (nilai penuh) (belum termasuk PPN 10%) dengan rincian sebagai berikut:

   a) Pembayaran dilakukan secara tunai sebesar Rp15.250.000.000 (nilai penuh) (belum termasuk PPN 10%).

   b) Pembayaran dalam bentuk penyerahaan unit bangunan seluas ±1.200 m² di atas bagian Bidang Tanah seluas 97,5 m² dengan nilai sebesar Rp14.800.000.000 (nilai penuh) (belum termasuk PPN 10%).

2) Para Pihak setuju untuk membuat dan menandatangani Akta pelepasan hak atas Bidang Tanah dari Perusahaan kepada PT Catur Bangun Mandiri Perkasa dengan nilai pelepasan seluruhnya sebesar Rp30.050.000.000 (nilai penuh).

3) Khusus untuk pelaksanaan pembayaran dalam bentuk penyerahaan unit bangunan di atas bagian Bidang Tanah tersebut, Para Pihak menyatakan kesanggupannya untuk pada waktunya membuat dan menandatangani Akta pengoperan hak atas unit bangunan seluas ±1.200 m² di atas bagian Bidang Tanah seluas 97,5 m²

Pada tanggal 5 Desember 2012, Perusahaan dan PT Catur Bangun Mandiri Perkasa telah menandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) I terkait permintaan PT Catur Bangun Mandiri Perkasa dan MKS kepada Perusahaan untuk mengubah pelaksanaan pembangunan dan penyerahan bagian keuntungan dengan pokok-pokok sebagai berikut:

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ai. PT Mitra Karsa Selaras (subsequently be referred as "MKS")

On December 20, 2010, the Company and PT Catur Bangun Mandiri Perkasa signed the Deed Cooperation Agreement No. 25 concerning the Development of a Plot of Land of approximately 2,484 sqm located on Jalan Pluit Selatan Raya No. 10, Subdistrict Pluit, District Penjaringan, North Jakarta. The agreement is a ratification agreement between the Company and MKS. The scope of work is as follows:

1) The Company agrees with each other to stipulate the Company will receive benefits in the form of payment from PT Catur Bangun Mandiri Perkasa for the price of releasing land lots in the amount of Rp30,050,000,000 (full amount) (not including 10% VAT), with the following details:

   a) Payments are made in cash of Rp15,250,000,000 (full amount) (excluding 10% VAT).

   b) Payment in the form of surrender of building units of ±1,200 sqm above 97.5 sqm of the Plots of Land with a value of Rp14,800,000,000 (full amount) (exclude 10% VAT).

2) The Parties agree to prepare and sign the deed of release of land rights from the Company to PT Catur Bangun Mandiri Perkasa with a total disposal value of Rp30,050,000,000 (full amount).

3) Specifically for the implementation of payment in the form of surrender of building units on the said piece of land, the Parties declare their ability to make and sign the deed of operation rights to the building unit of ± 1,200 sqm above the section of land area of 97.5 sqm.

On December 5, 2012, the Company and PT Catur Bangun Mandiri Perkasa signed an Additional Agreement (Addendum) I regarding PT Catur Bangun Mandiri Perkasa and MKS requests to the Company to change the implementation of the construction and delivery of the profit share with the following points:

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ai. PT Mitra Karsa Selaras (Selanjutnya disebut "MKS") (continued)

1) Pelunasan pembayaran dalam bentuk penyerahan unit bangunan seluas ±1.200 m² di atas bagian Bidang Tanah seluas 97,5 m² dengan nilai sebesar Rp14.800.000.000 (nilai penuh) (belum termasuk PPN 10%) wajib dilakukan oleh PT Catur Bangun Mandiri Perkasa kepada perusahaan selambat-lambatnya 18 bulan kalender sejak diterbitkannya IMB yaitu dengan membuat dan menandatangani Akta Pengoperan Hak yang diikuti dengan Berita Acara penyerahaan unit bangunan.

2) Untuk menjamin penyerahan unit bangunan tersebut tepat pada waktunya, PT Catur Bangun Mandiri Perkasa dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan Bank Garansi senilai Rp14.800.000.000 (nilai penuh) (belum termasuk PPN 10%) selambat-lambatnya 14 hari kalender sejak tanggal ditandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) I.

Telah disepakati dan dituangkan ke dalam akta nomor 287 tanggal 22 Desember 2023 perihal pernyataan kesepakatan dan pembatalan Dimana atas perjanjian sebelumnya antara Perusahaan dengan PT Catur Bangun Mandiri Perkasa dan / atau PT Mitra Karsa Selaras telah dialihkan kepada PT Bright Honey Lady.

Telah disepakati dan dituangkan ke dalam akta nomor 303 tanggal 22 Desember 2023 perihal pengakuan hutang dari PT Bright Honey Lady kepada Perusahaan yang dibayarkan secara termin selama 49 kali cicilan dengan total nilai sebesar Rp14.858.550.000 dan PT Bright Honey Lady diwajibkan untuk memberikan jaminan berupa tanah atas nama PT Bright Honey Lady yang berada di Jalan Raya Kapuk Utara II Nomor 2 RT .001/RW 003 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara dituangkan kedalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14 tahun 2024 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yan Armin, S.H.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ai. PT Mitra Karsa Selaras (subsequently be referred as "MKS") (continued)

1) Repayment of payment in the form of delivery of building lots of ±1,200 sqm above the 97.5 sqm land area with a value of Rp14,800,000,000 (full amount) (exclude 10% VAT) must be made by PT Catur Bangun Mandiri Perkasa to the Company no later than 18 calendar months from the issuance of IMB is by making and signing the Deed of Transfer of Rights followed by the Minutes of the Handover of building units.

2) Guarantee the delivery of the building unit on time, PT Catur Bangun Mandiri Perkasa hereby commits itself to submit a Bank Guarantee amount of Rp14,800,000,000 (full amount) (exclude 10% VAT) no later than 14 calendar days from the date the Additional Agreement (Addendum) I is signed.

It has been agreed and recorded in deed number 287 dated December 22, 2023, regarding the statement of agreement and cancellation, where the previous agreement between the Company and PT Catur Bangun Mandiri Perkasa and/or PT Mitra Karsa Selaras has been transferred to PT Bright Honey Lady.

It has been agreed and recorded in deed number 303 dated December 22, 2023, regarding the acknowledgment of debt from PT Bright Honey Lady to the Company, which will be paid in 49 installments with a total value of Rp14,858,550,000. PT Bright Honey Lady is required to provide collateral in the form of land under the name of PT Bright Honey Lady located at Jalan Raya Kapuk Utara II Number 2 RT 001/RW 003, Kapuk Muara Village, Penjaringan District, North Jakarta Administrative City, as stated in the Deed of Mortgage Number 14 of 2024, made by the Land Deed Official (PPAT) Yan Armin, S.H.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

aj. Kampung Gusti Blok L1

Pada tanggal 30 April 2004, Perusahaan menandatangani Perjanjian No.12/SBU PP/SPK/SM/V/2004 tentang Sewa Menyewa 6 unit bangunan ruko yang terletak di Kampung Gusti Blok L1 Taman Permata Indah II, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara dengan Fredie Tan. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

1) Perusahaan menyewakan 6 unit ruko dengan luas tanah 1.122,32 m² dan luas bangunan 1.048,00 m² kepada Fredie Tan;

2) Jangka waktu sewa adalah 10 tahun sejak tanggal 1 Mei 2004 sampai dengan tanggal 30 April 2014;

3) Menerima pembayaran sewa untuk jangka waktu tersebut sebesar Rp436.760.967 (nilai penuh) termasuk PPN 10% dengan pembayaran I (30%) bagian sewa sebesar Rp131.028.290 (nilai penuh) dilakukan paling lambat pada 24 Mei 2004. Sisa pembayaran sebesar Rp305.732.677 (nilai penuh) dibayar dengan diangsur dalam 14 bulan sejak tanggal 10 Juni 2004 sampai 10 Juli 2005.

JUP telah menandatangani Perjanjian No.07/JME/SPK/PSL/X/2013 tanggal 31 Oktober 2013 tentang Perpanjangan Sewa Menyewa 6 Unit Ruko terletak di Kampung Gusti Blok L1 Taman Permata Indah II, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara dengan PPIP dengan luas tanah 1.122,32 m² dan luas bangunan 1.048,00 m² kepada PT Pondok Permata Indah Permai. dengan Jangka Waktu Perjanjian adalah 10 Tahun terhitung sejak tanggal 1 Mei 2014 dan berakhir pada tanggal 30 April 2024.

Adapun biaya sewa tersebut sebesar Rp1.500.000.000 (nilai penuh) (sudah termasuk PPN) yang dibayarkan oleh PPIP secara bertahap, dimana Pembayaran DP sebesar Rp150.000.000 (nilai penuh) dilakukan pada tanggal Nota Kesepahaman ditandatangani sedangkan sisa pembayaran sebesar Rp1.350.000.000 (nilai penuh) dilakukan dengan cara angsur selama 24 Bulan sebesar Rp56.250.000 (nilai penuh) setiap bulannya dimulai tanggal 1 November 2013.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

aj. Kampung Gusti Blok L1

On April 30, 2004, the Company signed Agreement No. 12 / SBU-PP / SPK / SM / V / 2004 concerning Leasing Renting 6 units of shop houses located in Kampung Gusti Blok L1 Taman Permata Indah II, Pejagalan Village, Penjaringan SubDistrict, North Jakarta Municipality with Fredie Tan.The matters stipulated in the agreement are as follows:

1) The Company leased 6 units of shophouses with a land area of 1,122.32 sqm and building area of 1,048.00 sqm to Fredie Tan;

2) The lease term is 10 years starting from May 1, 2004 until April 30, 2014;

3) Receiving lease payments for such period amounted to Rp436,760,967 (full amount) including 10% VAT with the first payment (30%) of the rental portion amounted to Rp131,028,290 (full amount) which shall be made no later than May 24, 2004. The remaining balance of Rp305,732,677 (full amount) is payable in installments within 14 months from June 10, 2004 to July 10, 2005.

JUP has signed Agreement No.07 / JME / SPK / PSL / X / 2013 dated October 31, 2013 concerning the Extension of Leasing of 6 Commercial Units located in Kampung Gusti Blok L1 Taman Permata Indah II, Pejagalan Kelurahan, Penjaringan District, North Jakarta Municipality with PPIP with a land area of 1,122.32 sqm and a building area of 1,048.00 sqm to PT Pondok Permata Indah Permai. The Term of Agreement is 10 Years starting May 1, 2014 and ends on April 30, 2024.

As for the rental fee of Rp1,500,000,000 (full amount) (including VAT) paid by PPIP in stages, where the DP Payment of Rp150,000,000 (full amount) made on the date the Memorandum of Understanding was signed while the remaining payment of Rp1,350,000,000 (full amount) was made in installments over 24 Months amounting to Rp56,250,000 (full amount) per month starting on November 1, 2013.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ak. PT Brahma Tiara Cemerlang (selanjutnya disebut "BTC")

Pada tanggal 24 November 2000 Perusahaan melakukan kerjasama dengan BTC dan menandatangani Perjanjian Nomor 06/PPJ/SPK/XI/2000 tentang Kerjasama Pembangunan Rumah Susun (Rusun) dan Rumah Kantor (Rukan) beserta Fasilitas Penunjangnya di atas tanah seluas ±16.144 m² yang terletak di Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara. Kerjasama ini ditujukan untuk menunjang program penyediaan tempat tinggal dan usaha bagi golongan ekonomi menengah kebawah dengan isi perjanjian sebagai berikut:

1) Perusahaan memberikan Persetujuan untuk memberikan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada BTC atas tanah seluas ±16.144 m² selama 30 tahun di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Perusahaan dan BTC berkewajiban/harus membayar nilai tanah sebesar nilai NJOP PBB tahun 2000 atas pemberian Hak Guna Banguna (HGB) atas tanah dimaksud dan berkewajiban melaksanakan pembayaran lainnya yang disepakati oleh kedua belah pihak dan melaksanakan pembangunan serta membiayai seluruh biaya yang diperlukan untuk pembangunan Rumah Susun (Rusun) dan Rumah Kantor (Rukan) beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah yang dikerjasamakan tersebut;

2) Bidang tanah yang dikerjasamakan seluas ± 16.144 m2 selama 30 tahun dengan status tanah Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Perusahaan;

3) Menerima imbalan (Goodwill) dari BTC dalam bentuk uang atas kerjasama pembangunan Rumah Susun (Rusun) dan Rumah Kantor (Rukan) beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp150.000.000 (nilai penuh);

4) Pembiayaan dan Pengurusan Hak atas tanah yang dikerjasamakan ke Instansi yang berwenang menjadi beban dan tanggung jawab BTC;

5) Nilai NJOP Tahun 2000 atas lokasi tanah dan objek kerjasama tersebut sebesar Rp464.000 (nilai penuh) sedangkan nilai tanah berdasarkan NJOP PBB di sekitar lokasi tersebut berkisar antara Rp375.000 (nilai penuh) sampai dengan Rp464.000 (nilai penuh);

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ak. PT Brahma Tiara Cemerlang (hereinafter referred as "BTC")

On November 24, 2000 the Company cooperated with BTC and signed Agreement Number 06 / PPJ / SPK / XI / 2000 concerning Cooperation for the Construction of Flats (Flats) and Office Houses (Rukan) and their Supporting Facilities on a land area of ± 16,144 sqm located at Kapuk Muara, Kapuk Muara Village, Penjaringan District, North Jakarta Municipality. This collaboration is intended to support the program of providing housing and business for the middle and lower economic groups with the contents of the agreement as follows:.

1) The company gives approval to grant Building Use Rights (HGB) to BTC on land with an area of ± 16,144 sqm for 30 years on land under Management Rights (HPL) on behalf of the Company and BTC is obliged / must pay the land value equal to the value of PBB NJOP 2000 for granting Building Use Rights (HGB) over the land and obliged to make other payments agreed upon by both parties and carry out the construction and finance all costs required for the construction of Flats and Office Houses (Rukan) and their supporting facilities on the land that is in the cooperation;

2) Plots of land that are cooperated with an area of ± 16,144 M2 for 30 years with the status of Land Management Rights (HPL) in the name of the Company;

3) Receiving rewards (Goodwill) from BTC in the form of money for the cooperation in the construction of Flats (Flats) and Houses of Offices (Rukan) and their supporting facilities of Rp150,000,000 (full amount);

4) Financing and management of land rights in cooperation with the authorized institution is the burden and responsibility of BTC;

5) The NJOP 2000 value for the location of the land and the object of cooperation is Rp464,000 (full amount) while the land value based on the PBB NJOP around the location ranges from Rp375,000 (full amount) to Rp464,000 (full amount);

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ak. PT Brahma Tiara Cemerlang (selanjutnya disebut "BTC") (lanjutan)

6) Perusahaan dan BTC sepakat bahwa harga tanah objek kerjasama per m² dinilai sebesar 80% x Rp464.000,00 sama dengan Rp371.200,00 dengan total harga tanah 16.144 m² adalah sebesar Rp5.992.652.800 (nilai penuh);

7) Pembayaran nilai tanah sebesar Rp5.992.652.800 (nilai penuh) dan bagian keuntungan sebesar Rp586.830.000 atau total seluruhnya Rp6.579.462.880 (nilai penuh) belum termasuk PPN 10%.

Adapun perjanjian tambahan (Addendum I) yang dilakukan pada hari Kamis, 2 September 2004 tentang Perubahan Luas Lahan Kerjasama atas Perjanjian Nomor 06/PPJ/SPK/XI/2000 tanggal 24 November 2000 tentang Kerjasama Pembangunan Rumah Susun (Rusun) dan Rumah Kantor (Rukan) beserta Fasilitas Penunjangnya di atas tanah seluas kurang lebih 16.144 m² yang terletak di Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Perjanjian Tambahan I ini ditujukan untuk mengurangi objek tanah yang dikerjasamakan dan dengan demikian mengubah ketentuan tersebut pada Pasal 1 Perjanjian, menjadi sebagai berikut:

1) Objek tanah yang dikerjasamakan adalah tanah milik Perusahaan seluas kurang lebih 5.880 m² yang terletak di Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, di atas tanah mana akan dibangun 52 (lima puluh dua) unit rumah kantor dengan spesifikasi teknis bangunan tersebut dalam Lampiran 2 Perjanjian, yang pembangunannya wajib diselesaikan paling lambat tanggal 31 Desember 2006;

2) BTC menyerahkan kembali kepada Perusahaan sisa tanah seluas kurang lebih 10.264 m² yang terletak di Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara berikut bangunan, pagar, saluran dan jalan di atasnya;

3) Dengan penyerahan sisa tanah tersebut, BTC membebaskan Perusahaan dari segala tuntutan ganti rugi apapun termasuk biaya pengadaan, pemasangan pagar, dan pembangunan saluran maupun fisik bangunan yang ada di atas tanah tersebut;

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ak. PT Brahma Tiara Cemerlang (hereinafter referred as "BTC") (continued)

6) The company and BTC agree that the price of land for the object of cooperation per sqm is valued at 80% x Rp464,000.00 which equals Rp371,200.00 (full amount) with a total land price of 16,144 sqm amounting to Rp5,992,652,800.00 (full amount);

7) Payment of land value of Rp5,992,652,800 (full amount) and a share of the profits of Rp586,830,000 (full amount) or a total of Rp6,579,462,880 (full amount) excluding 10% VAT.

As for the additional agreement (Addendum I) which was made on Thursday, September 2, 2004 concerning Changes in the Area of Cooperation Land under Agreement Number 06 / PPJ / SPK / XI / 2000 dated November 24, 2000 concerning Cooperation for the Construction of Flats (Flats) and Office Houses (Rukan) along with its supporting facilities on a land area of approximately 16,144 sqm located in Kapuk Muara, Kapuk Muara Village, Penjaringan District, North Jakarta. This Additional Agreement I is intended to reduce the object of land under cooperation and thereby amending the provisions in Article 1 of the Agreement, to become as follows:

1) The object of the land for cooperation is land owned by the Company with an area of approximately 5,880 sqm located in Kapuk Muara, Kapuk Muara Village, Penjaringan District, North Jakarta Municipality, on which land will be built 52 (fifty two) office housing units with technical specifications. the building is in Attachment 2 of the Agreement, the construction of which must be completed by no later than December 31, 2006;

2) BTC handed back to the Company the remaining land with an area of approximately 10,264 sqm located in Kapuk Muara, Kapuk Muara Village, Penjaringan District, North Jakarta Municipality along with buildings, fences, canals and roads on it;

3) By handing over the remaining land, BTC exempts the Company from any claims for compensation, including the cost of procurement, installation of fences, and construction of canals and physical buildings on the land;

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ak. PT Brahma Tiara Cemerlang (selanjutnya disebut "BTC") (lanjutan)

4) Sehubungan dengan pengurangan objek tanah kerjasama tersebut, maka segala sesuatu yang berhubungan dengan luas objek tanah yang dikerjasamakan sekarang dan selanjutnya adalah kurang lebih 5.880 m².

Sehubungan dengan pengurangan luas tanah obyek kerjasama, Perusahaan dan BTC bersepakat untuk membatalkan kerjasama pembangunan rumah susun dan ruko di atas sisa tanah seluas ± 10.264 m² yang berlokasi di Kapuk Muara, Kapuk Muara. Kelurahan, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara menjadi tanggung jawab BTC.

al. PT Acatya Multi Sentosa (Selanjutnya disebut "AMS")

Perusahaan melakukan Perjanjian Kerjasama Kemitraan mengenai Pengembangan Bidang Tanah seluas kurang lebih 7.354 m² yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan. Tercantum dalam Akta no. 26 Notaris Saniwati Suganda, S.H. pada tanggal 20 Desember 2010. Kerjasama ini ditujukan untuk mengembangkan bidang tanah menjadi sebuah area bisnis.

Perusahaan akan menerima tanah seluruhnya seluas kurang lebih 7.354 m² terletak di Jalan Senopati nomor 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan. Berdasarkan proses tukar menukar dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Perjanjian mulai berlaku dimulai sejak ditandatangani Perjanjian oleh Para Pihak sampai dengan 31 Desember 2013 atau seluruh hak dan kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian ini terselesaikan.

Atas Kerjasama kemitraan ini Para Pihak setuju satu sama lain menetapkan Perusahaan akan menerima manfaat berupa pembayaran dari AMS atas harga pelepasan hak atas Bidang Tanah seluruhnya sebesar Rp80.238.791.246 tidak termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai) sebesar 10% berikut bagian keuntungan yang besarnya akan ditetapkan oleh kedua pihak.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ak. PT Brahma Tiara Cemerlang (hereinafter referred as "BTC") (continued)

4) In connection with the reduction of the object of cooperation land, everything related to the area of the land object under cooperation now and in the future shall be approximately 5,880 sqm.

In connection with the reduction of the land area of the cooperation object, the Company and BTC agreed with each other to cancel the cooperation for the construction of flats and shop houses on the remaining land area of ± 10,264 sqm located in Kapuk Muara, Kapuk Muara Village, Penjaringan District, North Jakarta Municipality as become the liability of BTC.

al. PT Acatya Multi Sentosa (hereinafter referred as "AMS")

The company entered into a Partnership Cooperation Agreement regarding the Development of a Land Area of approximately 7.354 sqm located at Jalan Senopati Number 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan. Listed in Deed no. 26 Notary Saniwati Suganda, S.H. on December 20, 2010. This cooperation is aimed at developing a parcel of land into a business area.

The company will receive a total land area of approximately 7,354 sqm located on Street Senopati number 72, Selong Village, Kebayoran Baru District, South Jakarta Based on the exchange process with the Provincial Government of DKI Jakarta. The agreement comes into force starting from the signing of the Agreement by the Parties until December 31, 2013 or all rights and obligations of the Parties in this Agreement have been resolved.

For this partnership, the Parties agree with each other to determine that the Company will receive benefits in the form of payment from AMS for the price of the release of rights over land parcels in the amount of Rp80,238,791,246 excluding VAT (Value Added Tax) of 10%, along with a share of the profits in the amount of will be set by both parties.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

al. PT Acatya Multi Sentosa (Selanjutnya disebut "AMS") (lanjutan)

Pada tanggal 24 Maret 2011 terdapat Perjanjian Tambahan (Addendum) I Nomor 001/0T2000/101/111/2011 tentang perubahan jadwal pembayaran atau penjadwalan ulang pembayaran kewajiban termin kedua pada triwulan pertama senilai Rp8.023.879.124,654 yang isinya adalah sebagai berikut:

1) Tahun 2010 sebesar Rp8.023.879.124,654 (nilai penuh) dengan persentase sebesar 10% yang dibayarkan secara tunai selambat-lambatnya pada tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini;

2) Tahun 2011 sebesar Rp24.071.637.373 (nilai penuh) dengan persentase sebesar 30% dibayarkan secara tunai dengan cara diangsur setiap akhir triwulan sebesar 10% dengan rincian sebagai berikut:

   - Rp8.023.879.124 (nilai penuh) selambat-lambatnya tanggal 25 Juni 2011;
   - Rp8.023.879.124 (nilai penuh) selambat-lambatnya tanggal 25 September 2011;
   - Rp8.023.879.124 (nilai penuh) selambat-lambatnya tanggal 25 Desember 2011 atau hari kerja berikutnya jika tanggal-tanggal jatuh tempo tersebut adalah hari libur nasional.

Tahun 2012 sebesar Rp48.143.274.747 (nilai penuh) dengan persentase sebesar 60% yang dibayarkan secara tunai selambat-lambatnya pada tanggal 30 Maret 2012 atau hari kerja berikutnya jika tanggal jatuh tempo tersebut adalah libur nasional

Adapun Perjanjian Tambahan (Addendum II) Nomor 51 dengan Notaris Saniwati Suganda, SH pada hari Jumat tanggal 20 Desember 2013 sepakat untuk mengubah beberapa ketentuan Perjanjian dan Addendum I dimana Addendum II Tentang Perubahan Definisi, Lingkup Kerjasama, Jadwal, Tata Cara Pembayaran dan Denda, Penyerahan Bagian Keuntungan Pihak Pertama, Biaya Atas Optimalisasi Pengembangan Bidang Tanah, Hak dan Kewajiban Pihak Pertama, Hak dan Kewajiban Pihak Kedua, Perjanjian dan Pengakuan Hutang dan Pernyataan dan Jaminan yang isinya adalah sebagai berikut:

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

al. PT Acatya Multi Sentosa (hereinafter referred as "AMS") (continued)

On March 24, 2011 there was an Additional Agreement (Addendum I) Number 001 / 0T2000 / 101/111/2011 concerning change of payment schedule or rescheduling of payment of the second term obligation in the first quarter amounting to Rp8,023,879,124,654 which contents are as follows:

1) Year 2010, amounting to Rp8,023,879,124,654 (full amount) with a percentage of 10% to be paid in cash at the latest on the signing date of this Agreement;

2) In 2011 amounting to Rp24,071,637,373 (full amount) with a percentage of 30% paid in cash by installments at the end of each quarter of 10% with the following details:

   - *Rp8,023,879,124 (full amount) not later than June 25, 2011;*
   - *Rp8,023,879,124 (full amount) not later than September 25, 2011;*
   - *Rp8,023,879,124 (full amount) by the latest December 25, 2011 or the following business day if those due dates are national holidays.*

In 2012 amounting to Rp48,143,274,747 (full amount) with a percentage of 60% to be paid in cash not later than March 30, 2012 or the following working day if the due date is a national holiday.

The Additional Agreement (Addendum II) Number 51 with Notary Saniwati Suganda, SH on Friday, December 20, 2013 agreed to amend several provisions of the Agreement and Addendum I where Addendum II concerning Changes in Definition, Scope of Cooperation, Schedule, Payment Procedures and Fines, Submission Part of the First Party's Profits, Costs for Optimizing the Development of Land Plots, Rights and Obligations of the First Party, Rights and Obligations of the Second Party, Agreements and Debt Recognition and Statements and Guarantees, the contents of which are as follows:

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

al. PT Acatya Multi Sentosa (Selanjutnya disebut "AMS") (lanjutan)

1) Harga Bidang Tanah atau Harga Komersial merupakan hak Perusahaan wajib dibayar lunas oleh AMS sebesar tidak lebih dari Rp180.000.000.000 (nilai penuh), dengan rincian nilai tanah sebesar Rp95.463.000.000 (nilai penuh) dan nilai manfaat (bagi hasil) sebesar Rp84.537.000.000 (nilai penuh).

2) Pembayaran atas Nilai Tanah sebesar Rp95.463.000.000 (nilai penuh) akan dibayarkan secara tunai sesuai dengan memperhitungkan pembayaran tunai yang telah diterima Perusahaan sebesar Rp29.023.879.124,654 (nilai penuh) dan sisanya dalam rincian sebagai berikut:

- Rp10.976.120.875,346 (nilai penuh) akan dibayar AMS kepada Perusahaan pada tanggal ditandatanganinya Addendum II;
- Rp50.000.000.000 (nilai penuh) dibayarkan setelah terbitnya Hak Guna Bangunan (HGB) murni atas Bidang Tanah tersebut yang terdaftar atas nama Perusahaan (HGB Bidang Tanah).

Pada tanggal 18 Desember 2015 dibuat Perjanjian Tambahan (Addendum III) Perjanjian Kerjasama Kemitraan Nomor 155 oleh Notaris Humberg Lie, SH, SE, MKn karena Para Pihak memandang perlu untuk mengubah/mengganti beberapa ketentuan-ketentuan dan/atau pasal-pasal dalam Perjanjian Kerjasama Kemitraan sebagaimana telah diubah dalam Addendum I dan Addendum II yang dianggap tidak sesuai dengan tujuan dari pembuatan Perjanjian Kerjasama Kemitraan yang isinya adalah sebagai berikut:

1) Nilai Komersial atas Bidang Tanah seluruhnya sebesar Rp379.504.000.000 (nilai penuh) dan ditambah dengan PPN sebesar 10% adalah Rp37.950.400.000 (nilai penuh) sehingga jumlah keseluruhan kewajiban yang harus dibayarkan AMS adalah sebesar Rp417.454.400.000 (nilai penuh) dimana Perusahaan berhak untuk mengkonversi sebagian harga tanah senilai Rp182.547.000.000 (nilai penuh) (Rp45.000.000 (nilai penuh), per m²). Sehingga jumlah luasan unit bangunan yang diserahkan adalah seluas ± 4.056,6 m² dengan rincian sebagai berikut:

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

al. PT Acatya Multi Sentosa (hereinafter referred as "AMS") (continued)

1) The Price of Land Plots or Commercial Prices is the right of the Company to be paid in full by AMS in the amount of not more than Rp180,000,000,000 (full amount), with details of the land value amounting to Rp95,463,000,000 (full amount) and the benefit value (profit sharing) of Rp84,537,000,000 (full amount).

2) Payment for Land Value amounting to Rp95,463,000,000 (full amount) will be paid in cash according to the cash payment that has been received by the Company in the amount of Rp29,023,879,124.654 (full amount) and the rest in the following details:

- *Rp10,976,120,875,346(full amount) will be paid by AMS to the Company at the signing of Addendum II;*
- *Rp50,000,000,000 (full amount) is paid after the issuance of a Pure Building Use Right (HGB) for the Land Parcel which is registered under the name of the Company (HGB for the Land Field).*

On December 18, 2015, an Additional Agreement (Addendum III) Partnership Cooperation Agreement Number 155 was made by Notary Humberg Lie, SH, SE, MKn because the Parties considered it necessary to amend / replace several provisions and / or articles in the Partnership Cooperation Agreement as amended in Addendum I and Addendum II which are deemed incompatible with the purpose of making a Partnership Cooperation Agreement, the contents of which are as follows:

1) The total commercial value of the land parcels is Rp379,504,000,000 (full amount) plus VAT of 10%, so that the total is Rp37,950,400,000 (full amount). so that the total obligation that must be paid by AMS is Rp417,454,400,000 (full amount) where the Company has the right to partially convert the land price of Rp182,547,000,000 (full amount) (Rp45,000,000 (full amount), per sqm). So that the total area of the building units submitted is ± 4,056.6 sqm. the details are as follows:

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

al. PT Acatya Multi Sentosa (Selanjutnya disebut "AMS") (lanjutan)

- Seluas ± 2.056,6 m² dalam bentuk unit bangunan apartemen; dan
- Seluas ± 2.000 m² dalam bentuk unit bangunan apartemen.

2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) telah diterbitkan oleh pihak yang berwenang dalam waktu selambat-lambatnya 6 bulan sejak telah ditandatanganinya Perjanjian Tambahan (Addendum III);

3) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) telah diterbitkan oleh pihak yang berwenang dalam waktu selambat-lambatnya 6 bulan sejak telah ditandatanganinya Perjanjian Tambahan (Addendum III).

Pada 29 Mei 2020 bertempat di Jakarta terdapat Perjanjian Tambahan (Addendum IV) bahwa terkait dengan proses pelepasan hak atas Bidang Tanah yang diperoleh Perusahaan dari Perjanjian Tukar Menukar kepada AMS dengan akta ini Para Pihak memandang perlu untuk mengubah/mengganti beberapa ketentuan-ketentuan dan/atau pasal-pasal dalam Perjanjian Kerjasama Kemitraan, sebagaimana telah diubah terakhir berdasarkan Addendum III Perjanjian Kerjasama Kemitraan tersebut, yang dianggap tidak sesuai kesepakatan atas kerjasama saat ini.

Adapun ketentuan-ketentuan yang perlu diubah adalah sebagai berikut:

1) Mengubah bunyi dari ketentuan pada Pasal 1 ayat (5) dalam Addendum III Perjanjian Kerja Sama Kemitraan yaitu "Harga Bidang Tanah" berarti nilai komersial atas Bidang Tanah yang merupakan hak dari Perusahaan yang wajib dibayar lunas oleh AMS sehubungan pengalihan hak atas Bidang Tanah dari Perusahaan kepada AMS, yang mana jumlah keseluruhan nilai komersial tersebut adalah sebesar Rp435.128.100.000 (nilai penuh) sudah termasuk PPN 10%.

   Atas Perjanjian Kerjasama Kemitraan ini, Para Pihak sepakat bahwa Perusahaan memiliki hak untuk mengkonversi sebagian Harga Bidang Tanah yaitu senilai Rp200.200.000.000 (nilai penuh) sudah termasuk PPN 10% ("Nilai Manfaat"), menjadi unit bangunan yang ada pada proyek terbangun di atas Bidang Tanah.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

al. PT Acatya Multi Sentosa (hereinafter referred as "AMS") (continued)

- *An area of ± 2,056.6 sqm in the form of apartment building units; and*
- *An area of ± 2,000 sqm in the form of apartment building units.*

2) Building Construction Permit (IMB) has been issued by the competent authority not later than 6 months after the signing of the Additional Agreement (Addendum III);

3) Building Construction Permit (IMB) has been issued by the competent authority not later than 6 months after the signing of the Additional Agreement (Addendum III).

On May 29, 2020, located in Jakarta, there is an Additional Agreement (Addendum IV) that is related to the process of relinquishing the rights to land parcels obtained by the Company from the Exchange Agreement to AMS with this deed, the Parties consider it necessary to amend / replace several provisions and / or the articles in the Partnership Cooperation Agreement, as last amended based on Addendum III to the Partnership Cooperation Agreement, which are deemed not in accordance with the agreement on the current cooperation.

The provisions that need to be changed are as follows:

1) Changing the sound of the provisions in Article 1 paragraph (5) in Addendum III of the Partnership Cooperation Agreement, namely "Price of Land Plots" means the commercial value of Land Plots which are the rights of the Company which must be paid in full by AMS in connection with the transfer of rights to Land Plots from The company to AMS, in which the total commercial value is Rp435,128,100,000 (full amount), including 10% VAT.

For this Partnership Cooperation Agreement, the Parties agree that the Company has the right to convert a portion of the Price of the Plot of Land, which is Rp200,200,000,000 (full amount) including 10% VAT ("Benefit Value"), into a building unit in the project built on Plot of Land .

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

al. PT Acatya Multi Sentosa (Selanjutnya disebut "AMS") (lanjutan)

2) Mengubah bunyi dari ketentuan Pasal 3 ayat (4) dalam Addendum III Perjanjian Kerja Sama Kemitraan bahwa: a. Atas kerjasama kemitraan ini, Para Pihak setuju dan sepakat untuk menetapkan Perusahaan akan menerima manfaat berupa pembayaran atas Harga Bidang Tanah dari AMS sebesar Rp435.128.100.000 (nilai penuh) sudah termasuk PPN 10%.

3) Mengubah bunyi dari ketentuan Pasal 4 ayat (1), (2) dan (4) dalam Perjanjian Kerja Sama Kemitraan dan Seluruh Perubahannya salah satunya mengenai Harga Bidang Tanah, Perusahaan mengakui telah menerima dari AMS pembayaran berupa uang tunai sejumlah Rp31.023.879.125 (nilai penuh) sudah termasuk PPN 10% dan sisa pembayarannya sebesar Rp404.104.220.875 (nilai penuh) sudah termasuk PPN 10%.

4) Mengubah bunyi dari ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf (a) dalam Addendum III Perjanjian Kerja Sama Kemitraan dan Menghapus Bunyi dari Ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf (b) (c) dan Pasal 8 ayat (2) huruf (b) dari Perjanjian Kerja Sama Kemitraan menjadi berbunyi Menerima pembayaran dari AMS atas Harga Bidang Tanah seluruhnya sebesar Rp435.128.100.000 (nilai penuh) sudah termasuk PPN 10% sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Perjanjian.

5) Mengubah bunyi dari ketentuan Pasal 9 ayat (2) dalam Addendum III Perjanjian Kerja Sama Kemitraan yaitu AMS berkewajiban untuk melakukan pembayaran kepada Perusahaan atas Harga Bidang Tanah seluruhnya sebesar Rp435.128.100.000 (nilai penuh) sudah termasuk PPN 10%, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Perjanjian.

6) Mengubah bunyi dari ketentuan Pasal 12 ayat (1) dalam Addendum III Perjanjian Kerja Sama Kemitraan dan menghapus bunyi dari ketentuan Pasal 12 ayat (2) (3) dalam Addendum III Perjanjian Kerjasama Kemitraan dimana Perjanjian Kerjasama mulai berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh Para Pihak sampai dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli atas Unit Bangunan Para Pihak, kecuali diperpanjang dengan kesepakatan para pihak atau diakhiri lebih dahulu.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

al. PT Acatya Multi Sentosa (hereinafter referred as "AMS") (continued)

2) Changing the sound of the provisions of Article 3 paragraph (4) in Addendum III to the Partnership Cooperation Agreement that: a. For this partnership agreement, the Parties agreed and agreed to determine that the Company would receive benefits in the form of payment of the Land Plot Price from AMS of Rp435,128,100,000 (full amount) including 10% VAT.

3) Changing the sound of the provisions of Article 4 paragraph (1), (2) and (4) in the Partnership Cooperation Agreement and all of the Amendments, one of which is regarding the Price of Land Plots, the Company acknowledges that it has received from AMS a cash payment of Rp31,023,879. 125 (full amount) includes 10% VAT and the remaining payment of Rp404,104,220,875 (full amount) includes 10% VAT.

4) Changing the sound of the provisions of Article 8 paragraph (1) letter (a) in Addendum III of the Partnership Cooperation Agreement and Removing Sounds from the provisions of Article 8 paragraph (1) letter (b) (c) and Article 8 paragraph (2) letter (b) from the Partnership Cooperation Agreement it reads Receive payment from AMS for the total Land Plot Price of Rp435,128,100,000 (full amount) including 10% VAT as stipulated in Article 4 paragraph (1) of the Agreement.

5) Changing the sound of the provisions of Article 9 paragraph (2) in Addendum III of the Partnership Cooperation Agreement, namely AMS is obliged to make payments to the Company for a total Land Plot Price of Rp435,128,100,000 (full amount) including 10% VAT, as regulated in Article 4 paragraph (1) Agreement.

6) Change the sound of the provisions of Article 12 paragraph (1) in Addendum III of the Partnership Cooperation Agreement and remove the sound from the provisions of Article 12 paragraph (2) (3) in Addendum III of the Partnership Cooperation Agreement where the Cooperation Agreement comes into force as from the date it is signed by the Parties until the signing of the Sale and Purchase Deed of the Building Unit of the Parties, unless extended by agreement of the parties or terminated earlier.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

al. PT Acatya Multi Sentosa (Selanjutnya disebut "AMS") (lanjutan)

Pada tanggal 22 Juni 2020 para pihak telah mengadakan pertemuan dan/atau pembahasan, terakhir dalam Rapat pada tanggal 19 Juni 2020, dengan mempertimbangkan kondisi kegiatan usaha AMS, dan kegiatan bisnis di Indonesia pada umumnya yang terdampak akibat dari pandemi Covid-19 maka para pihak sepakat dan setuju untuk membuat, menetapkan dan menandatangani, melaksanakan dan memenuhi addendum atas perjanjian kerjasama kemitraan ini (untuk selanjutnya disebut "Addendum V") dimana terdapat perubahan pada jadwal, tata cara pembayaran, dan denda Atas Harga Bidang Tanah, Perusahaan dengan ini mengakui telah menerima dari AMS pembayaran sejumlah uang tunai sebesar Rp31.023.879.125 (nilai penuh) sudah termasuk PPN 10% dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp404.104.220.875 (nilai penuh).

am. PT Prisma Harapan

Perjanjian kerjasama tentang layanan penyediaan advertising untuk LRT Jakarta koridor 1 fase 1 antara PT Jakarta Infrastruktur Propertindo dengan PT Prisma Harapan No.003/IP100/107/II/2023 dan No. 006/PH-PF/II/23 dengan jangka waktu mulai 1 Januari 2022 sampai dengan 31 Desember 2025.

an. PT AJN Solusindo

1) Perjanjian Kerja Sama No.026/JIP/PKS/V/2019040/AJN/PKS/V/2019, Addendum I No.065/JIP/Add-PKS/X/2019-057/AJN/1000/03/2019 dan Addendum II No. 001/IP100/101/IV/2020-14/AJN/1000/10/2020 antara PT JIP dan PT AJN Solusindo tentang Pembangunan VSAT Untuk Akses Internet BAKTI Kementerian Komunikasi dan Telekomunikasi Tanggal 20 April 2020, jangka waktu 31 Mei 2019 s.d 31 Mei 2024. Sampai dengan laporan keuangan terbit, perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

al. PT Acatya Multi Sentosa (hereinafter referred as "AMS") (continued)

On June 22, 2020 the parties held a meeting and / or discussion, most recently at the Meeting on June 19, 2020, taking into account the conditions of AMS's business activities, and business activities in Indonesia in general that were affected by the Covid-19 pandemic, the Parties agreed and agree to make, determine and sign, implement and fulfill the Addendum to this Partnership Cooperation Agreement (hereinafter referred to as "Addendum V") where there are changes to the schedule, payment procedures, and fines on the Price of Land Plots, the Company hereby acknowledges that it has received from AMS, a cash payment of Rp31,023,879,125 (full amount) includes 10% VAT and the remaining payment of Rp404,104,220,875 (full amount).

am. PT Prisma Harapan

Cooperation agreement regarding advertising provision services for LRT Jakarta corridor 1 phase 1 between PT Jakarta Infrastruktur Propertindo and PT Prisma Harapan No.003/IP100/107/II/2023 and No. 006/PH-PF/II/23 with a period from January 1,2022 to Desember 31, 2025.

an. PT AJN Solusindo

1) Cooperation Agreement No. 026/JIP/PKS/V/2019-040/AJN/PKS/V/2019, Addendum No.065/JIP/Add-PKS/X/2019-057/AJN/1000/03/2019 and Addendum II No. 001/IP100/101/IV/2020 014/AJN/1000/10/2020 between PT JIP and PT AJN Solusindo regarding VSAT Development for Internet Access BAKTI Ministry of Communications and Telecommunications Date April 20, 2020, period May 31, 2019 to May 31, 2024. As of the publication of the financial report, this agreement is still in the process of being extended.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

an. PT AJN Solusindo (lanjutan)

2) Perjanjian kerja sama No. 067/JIP/PKS/X/2019 - 047/AJN/1000/03/2019 dan Addendum I No. 002/IP100/101/IV/2020 - 15/AJN/1000/10/2020 antara PT JIP dan PT AJN Solusindo tentang pengadaan sewa layanan perangkat remote terminal ground segment akses internet dan backhaul BTS 198 site pada BAKTI Kementerian Komunikasi dan Telekomunikasi Tanggal 20 April 2020, jangka waktu 9 Oktober 2019 s.d 9 Oktober 2024. Sampai dengan laporan keuangan terbit, perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan.

3) Perjanjian Kerja Sama No. 068/JIP/PKS/X/2019 046/AJN/1000/03/2019 dan Addendum I No. 003/IP100/101/IV/2020 016/AJN/1000/10/2020 antara PT JIP dan PT AJN Solusindo tentang Pengadaan Sewa Layanan Perangkat Remote Terminal Ground Segment Akses Internet dan Backhaul BTS 215 site (Swap Existing) pada BAKTI Kementerian Komunikasi dan Telekomunikasi Tanggal 20 April 2020 jangka waktu 9 Oktober 2019 s.d 9 Oktober 2024. Sampai dengan laporan keuangan terbit, perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan.

ao. PT Trimedia Imaji Rekso Abadi

1) Perjanjian kerjasama Layanan media advertising di Gedung Graha Makmur (Mercure Hotel Gatot Subroto Jakarta) antara PT Jakarta Infrastruktur Propertindo dan PT Trimedia Imaji Rekso Abadi No. 072/JIP/PKS/X/2019 dan 016/TIRA-J&K/X/2019 dengan jangka waktu 5 tahun mulai 15 Oktober 2019 sampai dengan 2 Juli 2025

2) Perjanjian kerjasama Layanan media advertising di Pilar MRT Jakarta Fase I antara PT Jakarta Infrastruktur Propertindo dan PT Trimedia Imaji Rekso Abadi No. 076/JIP/PKS/XI/2019 dan 017/TIRA-J&K/XI/2019 dengan jangka waktu 5 tahun mulai 4 November 2019 sampai dengan 3 November 2024.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

an. PT AJN Solusindo (continued)

2) Cooperation Agreement No. 067/JIP/PKS/X/2019 - 047/AJN/1000/03/2019 and Addendum I No.002/IP100/101/IV/2020.015/AJN/1000/10/2020 between PT JIP and PT AJN Solusindo regarding procurement of remote terminal equipment rental services for ground segment internet access and backhaul BTS 198 sites at BAKTI Ministry of Communication and Telecommunications Date April 20, 2020, period October 9, 2019 to October 9, 2024. As of the publication of the financial report, this agreement is still in the process of being extended.

3) Cooperation Agreement No. 068/JIP/PKS/X/2019 -046/AJN/1000/03/2019 and Addendum I No. 003/IP100/101/IV/2020 016/AJN/1000/10/2020 between PT JIP and PT AJN Solusindo regarding Procurement of Ground Segment Remote Terminal Equipment Rental Services for Internet Access and Backhaul BTS 215 sites (Swap Existing) at BAKTI Ministry of Communication and Telecommunications Date April 20, 2020 period October 9, 2019 to October 9, 2024. As of the publication of the financial report, this agreement is still in the process of being extended.

ao. PT Trimedia Imaji Rekso Abadi

1) Cooperation agreement for media advertising services at the Graha Makmur Building (Mercure Hotel Gatot Subroto Jakarta) between PT Jakarta Infrastruktur Propertindo and PT Trimedia Imaji Rekso Abadi No. 072/JIP/PKS/X/2019 and 016/TIRAJ&K/X/2019 with a period of 5 years from October 15, 2019 to July 2, 2025.

2) Cooperation agreement for advertising media services at Pilar MRT Jakarta Phase I between PT Jakarta Infrastruktur Propertindo and PT Trimedia Imaji Rekso Abadi No. 076/JIP/PKS/XI/2019 and 017/TIRA-J&K/XI/2019 with a period of 5 years from November 4, 2019 to November 3, 2024.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ap. PT MRT Jakarta (Perseroda)

Amandemen II Perjanjian Kerjasama No. 083/JIP/PKS/XII/2019 Tentang Perjanjian Kerja Sama Layanan Periklanan Pada Media Luar Ruang Media Pilar MRT Jakarta Fase 1 antara PT MRT Jakarta (Perseroda) dan PT Jakarta Infrastruktur Propertindo dengan jangka waktu sampai 13 Oktober 2028.

aq. Konsorsium PT Wijaya Karya (Persero) PT Indoplas Karya Energi

Untuk mendukung pemenuhan kewajiban Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada pengelolaan sampah, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menugaskan Perusahaan berdasarkan Peraturan Gubernur No. 65 Tahun 2019 tentang Penugasan Kepada Perseroan Terbatas Jakarta Propertindo (Perseroan Daerah) Dalam Penyelenggaraan Fasilitas Pengolahan Sampah Antara Di Dalam Kota ("Pergub 65/2019") untuk wilayah Barat sebagaimana ditetapkan oleh Kepala Dinas Lingkungan Hidup berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta No. 453 Tahun 2019 tentang Penetapan Wilayah Layanan Fasilitas Pengolahan Sampah ntara di Dalam Kota sebagaimana diubah oleh Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta No. 489 Tahun 2020 ("SK DLH").

Sehubungan dengan Pergub 65/2019, Perusahaan selanjutnya melakukan pemilihan mitra untuk melakukan kerjasama pembangunan dan pengoperasian Fasilitas Pengolahan Sampah Antara (FPSA) Wilayah Barat DKI Jakarta. Berdasarkan proses pemilihan mitra tersebut, Perusahaan selanjutnya menetapkan Konsorsium WIKA-Indoplas (yang terdiri dari PT Indoplas Karya Energi dan PT Wijaya Karya (Persero) Tbk.). Perusahaan dan Konsorsium WIKA-Indoplas telah menandatangani Perjanjian Dasar Proyek Nomor: 107/UT0000/XII/2020/0004–009.ITF/WIKA IKE/XII/2020 tanggal 12 Desember 2020.

ar. Formula E Operation Ltd

Pada 22 Oktober 2019 Perusahaan telah menanda tangani kesepakatan dengan Formula E Operation Ltd (FEO) untuk menyelenggarakan event Formula E di kota Jakarta. Kesepakatan tersebut telah mengalami beberapa amandemen, terakhir pada 27 September 2021 yang isinya antara lain membatalkan balapan musim 2019/2020 dan 2020/2021 dikarenakan adanya pandemi Covid-19.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ap. PT MRT Jakarta (Perseroda)

Amendment II to Cooperation Agreement No.083/JIP/PKS/XII/2019 concerning Cooperation Agreement for Advertising Services in Outdoor Media Media Pilar MRT Jakarta Phase 1 between PT MRT Jakarta (Perseroda) and PT Jakarta Infrastruktur Propertindo with a term of up to October 13, 2028.

aq. Konsorsium PT Wijaya Karya (Persero) PT Indoplas Karya Energi

To support the fulfillment of the obligations of the DKI Jakarta Provincial Government on waste management, the DKI Jakarta Provincial Government has assigned the Company based on Governor Regulation No. 65 of 2019 concerning the Assignment of Limited Liability Companies Jakarta Propertindo (Regional Company) in the Implementation of Intermediate Waste Processing Facilities in Cities ("Governor's regulations 65/2019") for the Western region as stipulated by the Head of the Environmental Service based on the Decree of the Head of the DKI Jakarta Provincial Environmental Service No. 453 of 2019 concerning Determination of Intermediate Waste Processing Facility Service Areas in Cities as amended by Decree of the Head of the DKI Jakarta Provincial Environmental Service No. 489 of 2020 ("SK DLH").

In connection with Governor's regulations 65/2019, the Company then selects partners to collaborate in the construction and operation of the West Jakarta Intermediate Waste Management Facility (FPSA). Based on the partner selection process, the Company subsequently established the WIKA-Indoplas Consortium (consisting of PT Indoplas Karya Energi and PT Wijaya Karya (Persero) Tbk.). The company and the WIKA-Indoplas Consortium have signed the Basic Project Agreement Number 107 / UT0000 / XII / 2020/0004 - 009.ITF / WIKA-IKE / XII / 2020 dated December 12, 2020.

ar. Formula E Operation Ltd

On October 22, 2019 the Company signed an agreement with Formula E Operation Ltd (FEO). to organize a Formula E event in the city of Jakarta. The agreement has undergone several amendments, most recently on September 27, 2021, the contents of which include canceling the 2019/2020 and 2020/2021 season races due to the Covid-19 pandemic.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

ar. Formula E Operation Ltd (lanjutan)

Berdasarkan kontrak City Host Agreement addendum 3 tanggal 27 September 2021 tersebut, disepakati bahwa balapan musim 2021/2022 diselenggarakan pada 4 Juni 2022. Adapun balapan musim 2022/2023 dan 2023/2024 masih akan disepakati tanggal penyelenggaraannya.

Berdasarkan kontrak City Host Agreement addendum 3 tanggal 27 September 2021 tersebut pula disepakati bahwa bank garansi tidak lagi diperlukan sebagai syarat penyelenggaraan Formula E sehingga bank garansi sebesar GBP 22.000.000 telah dicairkan oleh Perusahaan pada bulan November 2021.

Berdasarkan kontrak City Host Agreement addendum 3 tanggal 27 September 2021 disebutkan bahwa fee keseluruhan untuk menyelenggarakan balapan musim 2021/2022, 2022/2023 dan 2023/2024 adalah sebesar GBP 36.000.000. Dari jumlah GBP 36.000.000 tersebut, Perusahaan masih memiliki kewajiban untuk membayarkan sisa fee yang telah disepakati sebesar GBP 5.000.000 selambat-lambatnya pada 1 September 2023.

Pada 30 November 2023 Perusahaan telah menandatangani Amandemen No 4 kontrak City Host Agreement yang menyepakati antara lain Pengubahan acara balapan yang direncanakan berlangsung pada Musim 2023/2024 dibatalkan dan dirubah menjadi Musim 2024/2025 serta penangguhan Pembayaran sisa Fee sebesar GBP 5.000.000.

Berdasarkan addendum No 4 tersebut, disepakati Pembayaran sisa *Fee* GBP 5.000.000 yang harus dibayarkan selambat-lambatnya 1 September 2023 dirubah dan disesuaikan dengan ketentuan pembayaran sebagai berikut:

a) GBP 1.000.000 paling lambat 30 November 2023;
b) GBP 1.000.000 paling lambat 28 Februari 2024;
c) GBP 1.000.000 paling lambat 30 April 2024;
d) GBP 1.000.000 paling lambat 30 Juni 2024;
e) GBP 1.000.000 paling lambat 20 Agustus 2024.

Selain itu, disepakati juga bahwa terutang yang harus dibayarkan oleh Perusahaan kepada FEO sehubungan dengan Ajang Musim 9 (tahun 2023) sebesar Euro 471.186.79 dan GBP 60.000 dan dibayar paling lambat 2024.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

ar. Formula E Operation Ltd (continued)

Based on the City Host Agreement contract, addendum 3 dated September 27, 2021, it was agreed that the 2021/2022 season race would be held on June 4, 2022. As for the 2022/2023 and 2023/2024 season races, the dates for the 2022/2023 season will still be agreed upon.

Based on the City Host Agreement addendum 3 contract dated September 27, 2021 it was also agreed that a bank guarantee is no longer required as a condition for implementing Formula E so that a bank guarantee of GBP 22,000,000 has been disbursed by the Company in November 2021.

Based on the City Host Agreement addendum 3 contract dated September 27, 2021, it is stated that the total fee for organizing the 2021/2022, 2022/2023 and 2023/2024 season races is GBP 36,000,000. Of the amount of GBP 36,000,000, the Company still has an obligation to pay the remaining agreed fee of GBP 5,000,000 no later than On September 1, 2023.

On November 30, 2023, the Company has signed Amendment No. 4 of the City Host Agreement which agrees, among others, that the change of race events planned to take place in the 2023/2024 Season will be cancelled and changed to the 2024/2025 Season and the suspension of the payment of the remaining Fee of GBP 5,000,000.

Based on the addendum No. 4, it was agreed that the payment of the remaining GBP 5,000,000 Fee that must be paid no later than September 1, 2023 will be amended and adjusted to the following payment terms:

a) GBP 1,000,000 no later than November 30, 2023;
b) GBP 1,000,000 no later than February 28, 2024;
c) GBP 1,000,000 no later than April 30, 2024;
d) GBP 1,000,000 by 30 June 2024;
e) GBP 1,000,000 no later than August 20, 2024.

In addition, it was also agreed that the payable payable by the Company to FEO in connection with the Season 9 Event (in 2023) amounted to Euro 471,186.79 and GBP 60,000 and was paid no later than 2024.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

as. PT Pertamina Hulu Energi Oses

Mengacu kepada Peraturan Menteri ESDM Nomor 37 Tahun 2016 tentang Ketentuan Penawaran Participating Interest (PI) 10% pada Wilayah Kerja Minyak dan Gas Bumi, pada tanggal 2 November 2022 Perusahaan dan PT Pertamina Hulu Energi OSES telah menandatangani Perjanjian Pengalihan dan Pengelolaan Participating Interest 10% pada Wilayah Kerja Southeast Sumatra. Berdasarkan Pasal 15 Peraturan Menteri ESDM Nomor 37 Tahun 2016, Perjanjian Pengalihan dan Pengelolaan Participating Interest (PI) 10% pada Wilayah Kerja Southeast Sumatra wajib mendapat Persetujuan Menteri ESDM berdasarkan pertimbangan Kepala SKK Migas dan Direktur Jenderal Minyak dan Gas Bumi Kementerian ESDM.

at. Summarecon Investment Property

Stasiun Boulevard Utara merupakan salah satu titik stasiun strategis milik LRT Jakarta, terletak tepat didepan Summarecon Mall Kelapa Gading. Kedua belah pihak antara LRT Jakarta dan PT Summarecon Investment Property sepakat menjalin kerjasama mutual benefit untuk penyelenggaraan hak penamaan atas stasiun Boulevard Utara dengan benefit salah satunya adalah connecting bridge dari Mall Kelapa Gading 1 menuju stasiun Boulevard Utara Summarecon Mall. Kerjasama berlangsung hingga 29 Desember 2029, dengan nilai kontrak kerjasama Rp20.000.000.000 (Nilai Penuh)

Dengan diberlakukannya kerjasama ini, maka saat ini penamaan stasiun Boulevard Utara secara resmi berubah menjadi stasiun Boulevard Utara Summarecon Mall, Adapun komponen penunjuk arah yang terdapat di stasiun juga menyesuaikan dengan adanya perubahan nama, seperti wayfindings signage, public announcement dan totem. Tidak hanya itu penyesuaian nama stasiun juga berubah pada official publicity milik LRT Jakarta seperti pada annual report, company profile, direktorat penamaan pada web searching serta peta digital google.

au. PT Angkasa Pura Indonesia

Stinger System adalah peralatan yang dipasang di area Depo APM Bandara Soekarno – Hatta dan berfungsi untuk menyuplai power listrik bagi sarana APMS selama pekerjaan pemeliharaan dan pemeriksaan elektrik sarana di area depo, baik harian, mingguan dan bulanan agar tidak terjadi gangguan selama beroperasi.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

as. PT Pertamina Hulu Energi Oses

Referring to the Regulation of the Minister of Energy and Mineral Resources Number 37 of 2016 concerning Provisions for Offering a 10% Participating Interest (PI) in Oil and Gas Working Areas, on November 2, 2022 the Company and PT Pertamina Hulu Energi OSES signed an Agreement for the Transfer and Management of a 10% Interest Participation in Southeast Sumatra Working Area. Based on Article 15 of Minister of Energy and Mineral Resources Regulation No. 37 of 2016, the 10% Participating Interest (PI) Transfer and Management Agreement in the Southeast Sumatra Work Area must obtain the approval of the Minister of Energy and Mineral Resources based on the considerations of the Head of SKK Migas and the Director General of Oil and Gas of the Ministry of Energy and Mineral Resources.

at. Summarecon Investment Property

Boulevard Utara Station is one of the strategic stations of the Jakarta LRT, located right in front of Summarecon Mall Kelapa Gading. Both parties, LRT Jakarta and PT Summarecon Investment Property, agreed to establish a mutual benefit collaboration to carry out naming rights for the Boulevard Utara Station, with one of the benefits being a connecting bridge from Kelapa Gading 1 Mall to Summarecon Mall Boulevard Utara Station. The collaboration lasts until December 29, 2029, with a collaboration contract value of Rp20,000,000,000 (Full Amount).

With the implementation of this collaboration, now the name of Boulevard Utara Station has officially changed to Summarecon Mall Boulevard Utara Station. The direction components at the station have also adjusted to the name change, such as wayfindings signage, public announcements and totems. Not only that, adjustments to station names have also changed in LRT Jakarta's official publicity, such as in the annual report, company profile, naming directorate in web searching and Google digital maps.

au. PT Angkasa Pura Indonesia

The Stinger System is equipment installed in the APM Depot area of Soekarno – Hatta Airport and functions to supply electrical power for APMS facilities during maintenance work and electrical inspection of facilities in the depot area, both daily, weekly and monthly so that there are no interruptions during operation.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

au. PT Angkasa Pura Indonesia (lanjutan)

Berdasarkan kontrak No. PJJ.CGK.D.AF.0058/I/2025 Pengadaan dan Pemasangan Stinger System APMS Bandara Soekarno Hatta, tanggal 17 Desember 2024 dengan nilai kontrak Rp15.197.121.000 (termasuk PPN 11%) dimana PT LRT Jakarta sebagai Pelaksana Pekerjaan dengan durasi 12 (dua belas) bulan kalender.

1) Scope of Work Pekerjaan

a) Pengadaan dan Pemasangan Stinger System di Depo APM Bandara Soekarno – Hatta, meliputi:
- Panel Stinger System (1 unit);
- Stinger Strolley (2 unit per track);
- Control Box (1 unit);
- Stringer Plug (4 unit);
- Conductor Bar Control (60 meter);
- Conductor Bar Power (60 meter;
- Perangkat Pengaman/ Emergency (disesuaikan).

b) Pengadaan dan pemasangan Disconnecting Switch (DS) (1 unit);
c) Pengadaan dan pemasangan Struktur Baja Stinger System;
d) Penyediaan alat pendukung untuk loading/unloading dan instalasi;
e) Pembuatan dokumen Drawing/gambar, metode pelaksanaan, interface document, pengurusan izin mobilisasi orang dan peralatan dan atau kendaraan /angkutan;
f) Menyerahkan struktur organisasi pekerjaan serta tugas dan tanggung jawab yang disahkan oleh pimpinan Perusahaan;
g) Melaksanakan *Factory Acceptance Test, Factory Training, Site Acceptance Test/ Commissioning Test dan Site Training*
h) Memberikan garansi peralatan *stinger system* selama 1 tahun;
i) Memberikan surat jaminan ketersediaan *spare part* dan *after sales* servise selama 10 tahun dari BAST;
j) Menyerahkan *time schedule* yang berbentuk kurva S dengan waktu pekerjaan 12 (dua belas) bulan hari kalender;
k) Melakukan *meeting* mingguan dan bulanan;
l) Membuat laporan harian, mingguan dan bulanan.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

au. PT Angkasa Pura Indonesia (continued)

Based on contract no. PJJ.CGK.D.AF.0058/I/2025 Procurement and Installation of Stinger System APMS at Soekarno Hatta Airport, December 17, 2024 with a contract value of Rp15,197,121,000 (including 11% VAT) where PT LRT Jakarta is the Work Executor with a duration of 12 (twelve) calendar months.

1) Job Scope of Work

1) Procurement and Installation of the Stinger System at the APM Depot at Soekarno – Hatta Airport, including:
- *Panel Stinger System (1 unit);*
- *Stinger Strolley (2 unit per track);*
- *Control Box (1 unit);*
- *Stringer Plug (4 unit);*
- *Conductor Bar Power (60 meters);*
- *Conductor Bar Control (60 meters);*
- *Safety Device/ Emergency (customized).*

2) Procurement and installation of Disconnecting Switch (DS) (1 unit);
3) Procurement and installation of Stinger System Steel Structures;
4) Provision of supporting tools for loading/unloading and installation;
5) Creation of drawing documents, implementation methods, interface documents, processing permits for the mobilization of people and equipment and/or vehicles/transport;
6) Submit the work organizational structure as well as duties and responsibilities as approved by the Company leadership;
7) Carry out Factory Acceptance Test, Factory Training, Site Acceptance Test/Commissioning Test and Site Training;
8) Provides a guarantee for stinger system equipment for 1 year;
9) Providing a guarantee letter for the availability of spare parts and after sales service for 10 years from BAST;
10) Submit a time schedule in the form of an S curve with a work time of 12 (twelve) calendar months;
11) Conduct weekly and monthly meetings;
12) Create daily, weekly and monthly reports.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

av. PT Telekomunikasi Selular

1) Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan perangkat sistem telekomunikasi seluler dan perangkat pendukung antara PT Telekomunikasi Selular dan Perusahaan untuk lokasi site Dinas Teknis Abdul Muis dengan perjanjian No.PKS.572/LG.05/KV-03/IV/2022 dan 004/IP101/107/IV/2022, dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai dari 24 Maret 2021 s.d 24 Maret 2026.

2) Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan perangkat sistem telekomunikasi seluler dan perangkat pendukung antara PT Telekomunikasi Selular dan Perusahaan untuk lokasi site RSUD Budhi Asih dengan perjanjian No. 573/LG.05/KV-03/IV/2022-005/IP101/ 107/IV/2022 dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai dari 2 April 2021 s.d 1 April 2026.

3) Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan perangkat sistem telekomunikasi seluler dan perangkat pendukung antara PT Telekomunikasi Selular dan Perusahaan untuk lokasi site Walikota Jakarta Selatan dengan perjanjian No.576/LG.05/KV-03/IV/2022008/ IP101/107/IV/2022, dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai dari 4 Agustus 2021 s.d 3 Oktober 2026.

4) Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan perangkat sistem telekomunikasi seluler dan perangkat pendukung antara PT Telekomunikasi Selular dan Perusahaan untuk lokasi site Walikota Jakarta Barat dengan perjanjian No.575/LG.05/KV-03/IV/2022-007/IP101/107/IV/2022, dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai dari 1 Oktober 2021 s.d 30 September 2026.

5) Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan perangkat sistem telekomunikasi seluler dan perangkat pendukung antara PT Telekomunikasi Selular dan Perusahaan untuk lokasi site Walikota Jakarta Timur dengan perjanjian No. 574/LG.05/KV-03/IV/2022-006/IP101/107/IV/2022, dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai dari 1 Oktober 2021 s.d 30 September 2026.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

av. PT Telekomunikasi Selular

1) Space rental agreement for the installation and placement of cellular telecommunications system equipment and supporting equipment between PT Telekomunikasi Selular and the Company for the Abdul Muis Technical Service site location with agreement No.PKS.572/LG.05/KV-03/IV/2022 and 004/ IP101/107/IV/2022, with a term of 5 years starting from March 24, 2021 to March 24, 2026.

2) Rental agreement for the installation and placement of cellular telecommunications system equipment and supporting equipment between Telekomunikasi Selular and the Company for the location of the Budhi Asih Regional Hospital site with agreement No. 573/LG.05/KV-03/IV/2022-005/IP101/107/IV/2022, with a term of 5 years starting from April 2, 2021 to April 1, 2026.

3) Rental agreement for the installation and placement of cellular telecommunications system equipment and supporting equipment between PT Telekomunikasi Selular and the Company for the South Jakarta Mayor site with agreement No.576/LG.05/KV-03/IV/2022--008/IP101/107/IV/2022, with a term of 5 years starting from August 4, 2021 to October 3, 2026.

4) Rental agreement for space for the installation and placement of cellular telecommunications system equipment and supporting equipment between PT Telekomunikasi Selular and the Company for the West Jakarta Mayor site with agreement No.575/LG.05/KV-03/IV/2022-007/IP101/107/IV/2022, with a term of 5 years starting from October 1, 2021 to September 30, 2026.

5) Agreement for renting a place for the installation and placement of cellular telecommunications system equipment and supporting equipment between PT Telekomunikasi Selular and the Company for the locationof the East Jakarta Mayor site with agreement No. 574/LG.05/KV-03/IV/2022-006/IP101/107/IV/2022, with a term of 5 years starting from October 1, 2021 to September 30, 2026

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

av. PT Telekomunikasi Selular (lanjutan)

6) Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan perangkat sistem telekomunikasi seluler dan perangkat pendukung antara PT Telekomunikasi Selular dan Perusahaan untuk lokasi site RSUD Tarakan dengan perjanjian No. ADD.LG3/LG.05/KV.03/I/2023-001/IP100/101/I/2023, dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai dari 1 November 2022 s.d 31 Oktober 2027.

7) Kontrak Induk Layanan Sewa Menyewa Infrastruktur Tower Mini Macro Dan Jasa Pemeliharaannya Di Regional Jabodetabek (1 Site) antara JIP dengan PT Telekomunikasi Seluler Nomor : 011/IP100/107/III/2023 tanggal 30 Maret 2023 dengan nilai kontrak Rp702.000.000 untuk sewa 5 Tahun.

aw. PT Prisma Harapan

Perjanjian kerjasama tentang layanan penyediaan advertising untuk LRT Jakarta koridor 1 fase 1 antara PT Jakarta Infrastruktur Propertindo dengan PT Prisma Harapan No. 003/IP100/107/II/2023 dan No. 006/PH-PF/II/23 dengan jangka waktu mulai 1 Januari 2022 sampai dengan 31 Desember 2025

ax. PT Modular Inti Konstrindo

Perjanjian kerja sama penyelenggaraan SJUT antara PT Jakarta Infrastruktur Propertindo dengan PT Modular Inti Konstrindo Nomor: 002/IP100/107/XII/2022. Nilai kontrak untuk *capital lease* Rp65.431.696.528. jangka waktu 17 tahun dan atau dapat diperpanjang hingga 30 tahun.

ay. PT Iforte Solusi Infotek

Perjanjian Sewa Menyewa Sarana Jaringan Utilitas Terpadu antara JIP dengan PT Iforte Solusi Infotek Nomor : 004/IP100/107/IV/2023 tanggal 14 April 2023 dengan nilai kontrak Rp3.397.088.576 untuk sewa 15 Tahun.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

av. PT Telekomunikasi Selular (continued)

6) Rental agreement for the installation and placement of cellular telecommunications system equipment and supporting equipment between PT Telekomunikasi Selular and the Company for the location of theTarakan Regional Hospital site with agreement No.ADD.LG3/LG.05/KV.03/I/2023-001/IP100/101/I/2023, with a term of 5 years starting from November 1, 2022 to October 31, 2027.

7) Master contract for Tower Mini Macro infrastructure rental and maintenance services in Jabodetabek Regional (1 Site) between JIP and PT Telekomunikasi Selular number: 011/IP100/107/III / 2023 dated March 30, 2023 with a contract value of Rp702,000,000 for a 5-year lease.

aw. PT Prisma Harapan

Cooperation agreement regarding advertising provision services for LRT Jakarta corridor 1 phase 1 between PT Jakarta Infrastruktur Propertindo and PT Prisma Harapan No. 003/IP100/107/II/2023 and No. 006/PH-PF/II/23 with a period from January 1,2022 to Desember 31, 2025.

ax. PT Modular Inti Konstrindo

The cooperation agreement for the implementation of SJUT between PT Jakarta Infrastruktur Propertindo and PT Modular Inti Konstrindo is number 002/IP100/107/XII/2022. The contract value for the capital lease is Rp65,431,696,528. The term is 17 years and/or can be extended up to 30 years.

ay. PT Iforte Solusi Infotek

Integrated utility network facility lease agreement between JIP and PT Iforte Solusi Infotek number : 004/IP100 / 107/IV / 2023 dated April 14, 2023 with a contract value of Rp3, 397, 088, 576 for a 15-year lease.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

az. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Raya

1) Pada tanggal 21 Mei 2008, PT Jakarta Utilitas Propertindo dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Raya menandatangani perjanjian sewa lahan yang berada di 3 lokasi, yaitu di Areal Terminal bus Kampung Rambutan, Areal eks Pool PPD Depo H Kramat Jati, dan Areal Terminal Peti Kemas Tanah Merdeka, dan perjanjian sewa ini telah disetujui berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Raya No.517/2008 tanggal 16 Mei 2008. Jangka waktu sewa untuk ketiga lahan tersebut adalah 5 (lima) tahun sejak tanggal 21 Mei 2008 sampai dengan 21 Mei 2013.

   Pada tahun 2013, Perusahaan menerima surat dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Badan Pengelola Keuangan Daerah No. 4460/1.711.117 tanggal 24 Oktober 2013 tentang permintaan untuk mengembalikan dan mengosongkan lahan sewa dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal surat, mengingat adanya wanprestasi dan telah berakhirnya perjanjian sewa. Surat tersebut juga merincikan utang sewa per 30 Juni 2013, yaitu utang sewa pokok sebesar Rp3.167.725.100 dan denda sebesar Rp2.909.627.868. Pada tahun 2015 dan 2016 Perusahaan telah melunasi utang pokok sewa lahan.

   Pada tahun 2017, Perusahaan menerima kembali surat dari Pemerintah Provinsi DXI Jakarta Badan Pengelola Aset Daerah No.2889/ 076.33 tanggal 17 November 2017 tentang permintaan untuk mengembalikan dan mengosongkan lahan sewa dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal surat, dan dalam surat tersebut juga menagih kewajiban atas denda sewa lahan Perusahaan sebesar Rp6.168.259.212, dan telah menjadi temuan Badan Pemeriksa keuangan Republik Indonesia (BPK-RI).

   Atas surat tagihan tersebut, pada Bulan Maret 2018 perusahaan telah membayar sebesar Rp1.000.000.000 sehingga pada tangal 31 Desember 2019 kewajiban denda sewa lahan Perusahaan sebesar Rp5.168.259.212. Kewajiban denda sewa lahan ini juga sesuai dengan adanya keputusan Mahkamah Agung Nomor 2212K/Pdt/2019 tentang ditolaknya permohonan kasasi atas pengajuan penghapusan denda sewa lahan oleh pemegang saham lama.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

az. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Raya

1) On April 21, 2008, the Company and the Provincial Government of DKI Jakarta Raya signed land lease agreements located in 3 locations, such as in Kampung Rambutan Bus Terminal Area, former area of the PPD DepoH Kramat Jati Pool, and Tanah Merdeka Container Terminal Area, and this rental agreement has been approved based on the Decree of the Governor ofDKI Jakarta Raya Province No.517/2008 dated April 16, 2008. The rental period for these three lands is 5 (five) years from April 21, 2008 to April 21, 2013.

In 2013, the Company received a letter from the Provincial Government of DKI Jakarta Regional Financial Management Agency No. 4460/1.711.117 dated October 24, 2013 regarding the request to return and vacate the leased land within 14 (fourteen) days from the date of the letter, in view of the default and the expiration of the lease agreement. The letter also details the lease payables as of June 30, 2013, namely the principal rental payable of Rp3,167,725,100 and a fine of Rp2,909,627,868. In 2015 and 2016 the Company has paid off the principal land lease payable.

In 2017, the Company received back a letter from the Provincial Government of DKI Jakarta Regional Asset Management Agency No. 2889/ 076.33 dated November 17, 2017 regarding the request to return and vacate the leased land within 14 (fourteen) days from the date of the letter, and in the letter also collects the obligation for the Company's land lease penalty amounting to Rp6,168,259,212, and has become the findings of the Supreme Audit Agency of the Republic of Indonesia (BPK-RI).

Based on this bill, in March 2018 the company paid Rp1,000,000,000 so that on December 31 2019 the Company's land rental fine was Rp5,168,259,212. This obligation to pay land rent fines is also in accordance with the Supreme Court decision Number 2212K/Pdt/2019 regarding the rejection of a cassation request for the abolition of land rent fines by existing shareholders.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

az. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Raya (lanjutan)

Sampai akhir tahun 2024, Perusahaan belum membayar sisa kewajiban denda sewa lahan.

2) PT Petros Gas telah melakukan perpanjangan masa sewa tanah dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Raya untuk pengelolaan stasiun pengisian bahan bakar gas (SPBG) untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 1 Mei 2015 dan berakhir pada 30 Maret 2020. Perpanjangan masa sewa tersebut ditetapkan melalui Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 71 Tahun 2015 tanggal 16 Januari 2015, tentang persetujuan perpanjangan pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa tanah yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Jakarta Timur dan Rawa Buaya, Jakarta Barat kepada PT PG.

ba. PT Gagas Energi Indonesia

Pada tanggal 1 Juli 2019 Perusahaan melakukan Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) dengan PT GEI tentang Pengelolaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Gas (”SPBG”) milik Perusahaan dalam rangka penyaluran Compressed Natural Gas (”CNG”) kepada pelanggan, ("PERJANJIAN KSO") yang masih dalam proses perpanjangan. Perusahaan telah melakukan beberapa kali Perubahan yang dituangkan dalam Addendum, Addendum terakhir yaitu Addendum kelima ditandatangani pada 28 Desember 2023 merubah Jangka Waktu yang berakhir pada 30 Desember 2024 dan di Amendemen Ke-Enam tanggal 4 Februari 2025 no 5/JUP/PKS/II/2025 yang berakhir 31 Desember 2025.

bb. PT Rukita Bhinneka Indonesia (Rukita)

Pada tanggal 26 Maret 2024, PT Jakarta Propertindo (Perseroda) telah menandatangani Perjanjian Kerja Sama Manajemen dengan PT Rukita Bhinneka Indonesia (Rukita) terkait pengelolaan dan pengoperasian unit hunian pada properti milik Jakpro yang berlokasi di Jakarta. Perjanjian ini bersifat Revenue Sharing dengan jangka waktu kerja sama selama 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal efektif kerja sama dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan para pihak.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

az. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Raya (continued)

Until the end of 2024, the Company has not paid the remaining obligation of the land lease.

2) PT Petros Gas has extended the land lease period with the Provincial Government of DKI Jakarta Raya for the management of gas refueling stations (SPBG) for a period of 5 years counted since April 1, 2015 and ended on March 30, 2020. The extension of the lease period is determined by a Decree of the Governor of the Special Capital Region of Jakarta No. 71 year of 2015 dated January 16, 2015, regarding agreement of extension of utilization of regional property of the Provincial Government of the Special Capital Region ofJakarta in the form of land located on Perintis Kemerdekaan, East Jakarta and Rawa Buaya, West Jakarta to PT PG.

ba. PT Gagas Energi Indonesia

On July 1, 2019 the Company entered into a Joint Operation Agreement (KSO) with PT GEI regarding the Management of Gas Fuel Filling Stations (“SPBG”) owned by the Company in the context of distributing Compressed Natural Gas (“CNG”) to customers, (“KSO AGREEMENT”) which is still in the process of being extended. The Company has made several changes as outlined in the Addendum, the latest Addendum is the Fifth Addendum signed on December 28, 2023 amending the Term which ends on December 30, 2024 and in the Sixth Amendment dated February 4, 2025 no 5/JUP/PKS/II/2025 which ends December 31, 2025.

bb. PT Rukita Bhinneka Indonesia (Rukita)

On March 26, 2024, PT Jakarta Propertindo (Perseroda) signed a Management Cooperation Agreement with PT Rukita Bhinneka Indonesia (Rukita) regarding the management and operation of residential units on Jakpro-owned properties located in Jakarta. This agreement is based on Revenue Sharing with a cooperation period of 5 (five) years, effective from the cooperation start date and can be extended based on mutual agreement.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

bb. PT Rukita Bhinneka Indonesia (Rukita) (lanjutan)

Dalam perjanjian ini, Rukita bertindak sebagai mitra pengelola (operator) yang bertanggung jawab atas operasional harian, pemeliharaan fasilitas, pemasaran, serta peningkatan okupansi hunian. Sebagai kompensasi atas layanan tersebut, Rukita akan menerima porsi bagi hasil (revenue share) sebesar 20% dari pendapatan operasional bruto, sedangkan 80% sisanya menjadi bagian PT Jakarta Propertindo (Perseroda), setelah dikurangi biaya operasional yang disepakati.

Perjanjian juga mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, mekanisme pelaporan keuangan secara berkala, serta ketentuan evaluasi performa operasional selama masa kerja sama berlangsung.

bc. Perjanjian Kerja Sama Operasi Mall Pluit Junction

Pada tanggal 18 Februari 2025, Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO) dengan PT Grha Jaya Pradana terkait pengelolaan Mall Pluit Junction untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Dalam perjanjian ini, kepemilikan mall tetap berada pada Perusahaan, sementara hak pengelolaan diberikan kepada mitra dengan kewajiban melakukan beautifikasi, pengelolaan tenant, parkir, iklan, utilitas, serta kegiatan operasional lainnya.

Sebagai bagian dari kompensasi kerja sama, Perusahaan berhak memperoleh pendapatan dari skema Revenue Sharing, yaitu sebesar 30% dari pendapatan sewa tenant, sedangkan mitra memperoleh 70%. Selain itu, disepakati pula skema Profit Sharing, di mana Perusahaan berhak atas 50% dari laba bersih iklan, parkir, dan event, sementara 50% lainnya menjadi bagian mitra. Untuk menjaga kepastian penerimaan, perjanjian juga mengatur adanya Minimum Guarantee, yaitu pendapatan minimum yang wajib dibayarkan oleh mitra kepada Perusahaan selama masa pengelolaan.

Selama masa konstruksi yang berlangsung maksimal dua tahun, mitra tetap berkewajiban memberikan kompensasi tahunan hingga dimulainya masa operasi komersial. Mitra juga menanggung seluruh biaya operasional mall, termasuk pajak bumi dan bangunan, asuransi properti, serta biaya pemeliharaan gedung dan fasilitas.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

bb. PT Rukita Bhinneka Indonesia (Rukita) (continued)

In this agreement, Rukita acts as the management partner (operator) responsible for daily operations, facility maintenance, marketing, and increasing occupancy of the residences. As compensation for these services, Rukita will receive a revenue share portion of 20% of the gross operational income, while the remaining 80% will be allocated to PT Jakarta Propertindo (Perseroda), after deducting the agreed operational costs.

The agreement also regulates the rights and obligations of each party, periodic financial reporting mechanisms, as well as performance evaluation provisions during the cooperation period.

bc. Pluit Junction Mall Operational Cooperation Agreement

On February 18, 2025, the Company signed an Operational Cooperation Agreement (KSO) with PT Grha Jaya Pradana related to the management of Pluit Junction Mall for a period of 30 (thirty) years. Under this agreement, ownership of the mall remains with the Company, while the management rights are granted to the partner with the obligation to carry out beautification, tenant management, parking, advertising, utilities, and other operational activities.

As part of the cooperation compensation, the Company is entitled to receive income from a Revenue Sharing scheme, which is 30% of tenant rental income, while the partner receives 70%. Additionally, a Profit Sharing scheme is agreed upon, where the Company is entitled to 50% of the net profits from advertising, parking, and events, while the remaining 50% belongs to the partner. To ensure certainty of revenue, the agreement also stipulates a Minimum Guarantee, which is the minimum income that the partner must pay to the Company during the management period.

During the construction period, which lasts for a maximum of two years, the partner remains obligated to provide annual compensation until the commencement of the commercial operation period. The partner also bears all operational costs of the mall, including land and building taxes, property insurance, as well as building and facility maintenance expenses.

40. KOMITMEN DAN PERIKATAN (lanjutan)

bc. Perjanjian Kerja Sama Operasi Mall Pluit Junction (lanjutan)

Perusahaan tetap berkewajiban menyerahkan aset dalam kondisi sah dan bebas sengketa, serta berhak melakukan pengawasan dan evaluasi berkala atas pelaksanaan perjanjian.

Perjanjian ini juga mengatur mekanisme evaluasi secara periodik, pengenaan denda atas keterlambatan pembayaran, serta ketentuan pengakhiran apabila terjadi wanprestasi, *force majeure*, atau berakhirnya jangka waktu. Pada akhir masa perjanjian, mall wajib dikembalikan kepada Perusahaan dalam kondisi layak operasi dan terpelihara dengan baik.

40. COMMITMENTS AND ENGAGEMENT (continued)

bc. Pluit Junction Mall Operational Cooperation Agreement (continued)

The Company remains responsible for delivering the asset in a legitimate and dispute-free condition, and retains the right to conduct periodic supervision and evaluation of the agreement's implementation.

This agreement also regulates periodic evaluation mechanisms, penalties for late payments, and termination provisions in the event of default, force majeure, or expiration of the term. At the end of the agreement period, the mall must be returned to the Company in operationally fit and well-maintained condition.

41. KONTIJENSI

a. Ganti Rugi Tanah Waduk Pluit (H. Umar Dkk)

Perusahaan (Pengugat) mengajukan gugatan pembatalan atas Putusan Penetapan No.487/Pdt.P/2015/PN.Jkt.Utr atas tanah yang terletak di Jalan Pluit Timur RT 000/ RW 05, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (Waduk Pluit) seluas 5.000 m² yang merupakan tanah yang telah diinbrengkan oleh Pemprov DKI Jakarta kepada Perusahaan, dimana sebelumnya dikuasai secara fisik oleh H.Umar dkk. Pada perkara di Pengadilan Negeri/Tingkat I dan Pengadilan Tinggi (Banding) telah memenangkan Pihak H. Umar dkk. Atas Putusan Banding, Perusahaan telah mengajukan upaya hukum kasasi serta permohonan Fatwa Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Majelis Hakim pada tingkat Kasasi memutuskan memperkuat putusan Pengadilan Negeri yang menolak gugatan pembatalan penetapan juru taksir. Atas Putusan Kasasi tersebut, pada 24 Juni 2020 Perusahaan telah mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung dan telah mendapat Putusan Peninjauan Kembali yang pada intinya menyatakan menolak Gugatan Pembatalan Penetapan yang diajukan Perusahaan.

41. CONTINGENCIES

a. Compensation for Land in Pluit Reservoir (H. Umar Etc)

The company (Plaintiff) filed a lawsuit for cancellation Decision Determination No.487/Pdt.P/2015/ PN.Jkt.Utr on land located on Jalan Pluit Timur RT000/RW05, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, North Jakarta (Waduk Pluit) covering an area of 5,000 m² in which the land has been invested to the company by DKI Jakarta Provicial Government where previousily was worbed on and controlled by H. Umar et al. In cases at the District/Level I and High Court (Appeal) cases, H. Umar et al. In response to the decision on appeal, the Company has filed a cassation lawsuit as well as an application for a Fatwa of the Supreme Court of the Republic of Indonesia to the Supreme Court of the Republic of Indonesia. The Panel of Judges at the Cassation level decided to strengthen the decision of the District Court which rejected the claim to cancel the estimation's decision. Based on the cassation decision, on June 24, 2020 the Company submitted a legal action for judicial review to the Supreme Court and received a review decision which essentially stated that it rejected the lawsuit for cancellation of the determination submitted by the Company.

41. KONTIJENSI (lanjutan)

b. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Kepada KJPP Toto Suharto & Haji Umar, Dkk.

Pada tahun 1999, PT Jakarta Propertindo mengajukan gugatan kepada H. Umar, dkk melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara karena H. Umar, dkk. telah menguasai serta menempati tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Keputusan Penguasa Perang Daerah No. 101 Tahun 1960 tanggal 14 Juli 1960 di Jl. Pluit Timur RT 001 RW 005 yang berasal dari pengerukan waduk pluit seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) tanpa hak.

Terhadap gugatan tersebut, Putusan Majelis Hakim PN Jakarta Utara memerintahkan H Umar, dkk. untuk menyerahkan Objek Sengketa Waduk Pluit dan memerintahkan PT Pembangunan Pluit Jaya (sekarang PT Jakarta Propertindo) untuk membayar ganti rugi kepada H Umar, dkk ("Putusan PN Jakarta Utara No. 244/1999"). Kemudian, PT Jakarta Propertindo mengajukan Peninjauan Kembali dengan maksud menyampaikan keberatan dan tidak beralasan hukum pemberian ganti rugi kepada H. Umar dkk yang telah menguasai tanah Waduk Pluit dengan tanpa alas hak yang sah.

Majelis Hakim Peninjauan Kembali mengeluarkan putusan perkara no. 303/PK/Pdt/2006 tanggal 5 Juli 2007 yang pada pokoknya menolak Peninjauan Kembali yang diajukan oleh PT Jakarta Propertindo. Mengingat hal ini, H. Umar, dkk mengajukan pelaksanaan eksekusi kepada Majelis Hakim agar PT Jakarta Propertindo diberikan *aanmaning* dan PT Jakarta Propertindo harus melaksanakan Pembayaran ganti rugi ("Penetapan Eksekusi No. 1/Eks/2021/PN.Jkt.Utr").

Dalam proses *aanmaning* ini, Ketua Pengadilan Jakarta Utara telah menunjuk secara sepihak KJPP Toto Suharto & Rekan dalam melakukan penilaian Tanah Waduk Pluit Berkaitan dengan hal ini, KJPP Toto Suharto & Rekan secara melawan hukum melakukan penilaian tidak sesuai dengan Putusan MA No. 2606/2004 yang menyatakan bahwa ganti rugi harus berdasarkan Keppres No 55 Tahun 1993.

41. CONTINGENCIES (continued)

b. Unlawful Act Lawsuit Against KJPP Toto Suharto & Haji Umar, et al.

In 1999, PT Jakarta Propertindo filed a lawsuit against H. Umar et al through the North Jakarta District Court because H. Umar et al. has controlled and occupied land that belong to the Provincial Government of DKI Jakarta based on the Decree of the Regional War Authority No. 101 of 1960 dated July 14, 1960 at Jl. East Pluit RT 001 RW 005 which originates from the dredging of the 5,000 sqm (five thousand square meters) Pluit reservoir without rights.

Against this lawsuit, the decision of the North Jakarta District Court Panel of Judges ordered H Umar, et al. to hand over the Pluit Reservoir Dispute Object and order PT Pembangunan Pluit Jaya (now PT Jakpro) to pay compensation to H Umar, et al ("North Jakarta District Court Decision No. 244/1999"). Then, PT Jakarta Propertindo submitted a Judicial Review with the intention of submitting an objection and having no legal reason to award compensation to H. Umar et al who had controlled the land of the Pluit Reservoir without legal rights.

The Judicial Review Panel issued a decision on case no. 303/PK/Pdt/2006 dated 5 July 2007 which basically rejected the judicial review submitted by PT Jakarta Propertindo. In light of this, H. Umar, et al submitted an execution to the Panel of Judges so that PT Jakarta Propertindo would be given aanmaning and PT Jakarta Propertindo must carry out compensation payments ("Determination of Execution No. 1/Ex/2021/PN.Jkt.Utr").

In this aanmaning process, the Chief Justice of North Jakarta has unilaterally appointed KJPP Toto Suharto & Partners in conducting the appraisal of the Pluit Reservoir Land. 2606/2004 which states that compensation must be based on Presidential Decree No. 55 of 1993.

41. KONTIJENSI (lanjutan)

b. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Kepada KJPP Toto Suharto & Haji Umar, Dkk (lanjutan)

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan kepada KJPP Toto Suharto & Rekan, dengan nomor register perkara 701/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst tanggal 17 November 2021, dan pada tanggal 20 Desember 2022, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutuskan mengabulkan gugatan PT Jakarta Propertindo dan menyatakan Laporan Penilaian No. 00259/2.0055-00/PI/11/0369/0/ VII/2021 tanggal 28 Juni 2021 yang diterbitkan oleh KJPP Toto Suharto & Rekan secara melawan hukum menjadi batal dan/atau tidak berlaku serta tidak dapat menimbulkan akibat hukum apapun dengan segala akibat hukumnya.

KJPP Toto Suharto & Rekan melakukan Upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Dalam amar putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada tanggal 12 Juni 2023 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Atas hal tersebut, KJPP Toto Suharto & Rekan melakukan Upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Dalam amar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 26 Maret 2024, mengabulkan permohonan kasasi dan membatalkan putusan pengadilan tinggi dan pengadilan negeri.

Atas hal tersebut diatas, PT Jakarta Propertindo saat ini telah mengajukan Upaya Hukum Luar Biasa Peninjauan Kembali, Yang saat ini telah mendapat Putusan tingkat PK No. 545 PK/Pdt/2025, yang pada intinya menyatakan Tergugat II dan para Turut Tergugat hanya berhak atas ganti rugi berdasarkan dengan mekanisme KEPRES 55/1993 sesuai dengan keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 244/1999 Jo. Keputusan PT DKI 473/2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2606/2001 yang telah berkekuatan Hukum Tetap.

41. CONTINGENCIES (continued)

b. Unlawful Act Lawsuit Against KJPP Toto Suharto & Haji Umar, et al. (continued)

This Unlawful Act lawsuit was submitted to KJPP Toto Suharto & Rekan, with case register number 701/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst on November 17, 2021, and on December 20, 2022, the Panel of Judges at the Jakarta District Court decided to grant the lawsuit PT Jakarta Propertindo and declared Appraisal Report No. 00259/2.0055-00/PI/11/0369/0/ VII/2021 dated 28 June 2021 issued by KJPP Toto Suharto & Partners unlawfully becomes null and/or invalid and cannot cause any legal consequences with all the legal consequences

KJPP Toto Suharto & Rekan filed a legal appeal (banding) with the High Court of Jakarta. The High Court of Jakarta's ruling on June 12, 2023, upheld the decision of the Jakarta Pusat District Court

As a result, KJPP Toto Suharto & Rekan filed a legal cassation (kasasi) with the Supreme Court of the Republic of Indonesia. The Supreme Court of the Republic of Indonesia's ruling on March 26, 2024, granted the cassation request and overturned the decisions of the High Court and the District Court.

In response to the above matter, PT Jakarta Propertindo has currently filed an Extraordinary Legal Remedy for Case Review (PK), which has received a High Court Decision No. 545 PK/Pdt/2025. This decision essentially states that Defendant II and the Co-Defendants are only entitled to compensation based on the mechanism of Presidential Decree 55/1993, in accordance with the North Jakarta District Court Decision No. 244/1999, joined with the DKI High Court Decision 473/2000, joined with the Supreme Court Decision No 2606/2001, which has final and binding legal force.

41. KONTIJENSI (lanjutan)

c. Gugatan Bantahan Kepada Haji Umar Dkk

Kronologi perkara sama seperti Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada KJPP Toto Suharto & Rekan, Gugatan Bantahan kepada Haji Umar,dkk ini pada pokoknya diajukan oleh PT Jakarta Propertindo kepada H. Umar, H. Ismail, dan H. Ibrahim melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register perkara No.707/Pdt.Bth/2022/PN.Jkt.Pst tanggal 19 November 2021 sehubungan dengan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menyatakan:

1) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta PusatNo.31/2021.Del/PN.Jkt.Pstjo No.1/Eks/2021/PN.Jkt.Utr tanggal 13 Oktober 2021 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya karena bertentangan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 244/Pdt/G/1999/PN.JKT. UT tanggal 28 februari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 473/PDT/2000/ PT.DKI tanggal 7 Desember 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2606 K/PDT/2001 tanggal 22 Desember 2004 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 303 PK/Pdt/2006 tanggal 5 Juli 2007;

2) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 31/2021.Del/PN.Jkt.Pst jo. No.1/Eks/2021/PN.Jkt.Utr tanggal 13 Oktober 2021 tidak dapat dilaksanakan (non eksekutabel); dan

3) Berita Acara Eksekusi Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 31/2021.Del/PN.Jkt.Pst jo. No. 1/Eks/2021/PN.Jkt.Utr tanggal 25 Oktober 2021 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

Setelah melalui beberapa kali proses persidangan, pada tanggal 8 Desember 2022 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutuskan bahwa Gugatan Bantahan yang diajukan oleh PT Jakpro tidak dapat diterima. Atas putusan ini, PT Jakpro telah mengajukan banding melalui Pengadilan Tinggi Jakarta Pusat.

41. CONTINGENCIES (continued)

c. Lawsuit Rebuttal Against Haji Umar, et al

The chronology of the case is the same as the Unlawful Act Lawsuit against KJPP Toto Suharto & Partners, the Rebuttal Lawsuit against Haji Umar, et al. In essence, this was filed by PT Jakarta Propertindo against H. Umar, H. Ismail, and H. Ibrahim through the Central Jakarta District Court with a case register No. 707/Pdt.Bth/2022/PN.Jkt.Pst dated November 19, 2021 in connection with a request to the Panel of Judges of the Central Jakarta District Court to state:

1) Determination of the Chairman of the Central Jakarta District Court No.31/2021.Del/PN.Jkt.Pstjo No.1/Eks/2021/PN.Jkt.Utr dated October 13, 2021 is null and void with all legal consequences because it contradicts the North Jakarta District Court Decision Number 244/Pdt/G/1999/PN.JKT. UT on 28 February 2000 jo. DKI Jakarta High Court Decision Number 473/PDT/2000/PT.DKI dated December 7, 2000 jo. Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 2606 K/PDT/2001 dated December 22, 2004 jo. Supreme Court Review Decision No. 303 PK/Pdt/2006 dated July 5, 2007;

2) Determination of the Chairman of the Central Jakarta District Court No. 31/2021.Del/PN.Jkt.Pst jo. No.1/Eks/2021/PN.Jkt.Utr dated October 13, 2021 cannot be implemented (non executable); and

3) Minutes of the Execution of the Decision of the Central Jakarta District Court No. 31/2021.Del/PN.Jkt.Pst jo. No. 1/Ex/2021/PN.Jkt.Utr dated October 25, 2021 null and void with all legal consequences.

After going through several trial processes, on December 8, 2022 the Panel of Judges at the Central Jakarta District Court decided that the objection lawsuit filed by PT Jakpro could not be accepted. Regarding this decision, PT Jakpro has filed an appeal through the Central Jakarta District Court and is currently in the process of procuring a legal consultant to accompany the a quo case.

41. KONTIJENSI (lanjutan)

c. Gugatan Bantahan Kepada Haji Umar Dkk (lanjutan)

Atas upaya banding tersebut, pada tanggal 24 Juli 2023, Pengadilan tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Atas hal tersebut, PT Jakarta Propertindo mengajukan upaya hukum kasasi, dan telah mendapatkan Putusan yang pada intinya Gugatan Bantahan PT Jakpro tidak dapat diterima.

d. Gugatan Tanah Selong

R.M.Koesrahardjo selaku ahli waris dari RM. Koesen menggugat PT Jakpro melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor register perkara 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Novamber 2020.

Gugatan ini disampaikan oleh RM. Koesrahardjo sehubungan dengan adanya penguasaan tanah di Jalan Senopati No. 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan (“Objek Perkara”) berdasarkan Eigendom Verponding atas nama RM. Koesen.

Sementara itu, pada tanggal 20 Januari 2023 PT Jakpro dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menandatangani Perjanjian Tukar Menukar Tanah dan Bangunan Objek Perkara Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta No. 1678 tahun 2011, dengan Tanah Milik PT Jakpro yang terletak di Jalan Muara Baru Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Setelah melalui beberapa kali proses persidangan, Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Selatan membacakan putusan yakni mengabulkan seluruh eksepsi PT Jakpro dan menyatakan bahwa Gugatan yang disampaikan oleh RM Koesrahardjo tidak dapat diterima.

Atas putusan ini, pada tanggal 13 Oktober 2022 RM Koesharardjo telah mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Berdasarkan amar putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada tanggal 24 Agustus 2023 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Atas hal tersebut, RM Koesharardjo mengajukan Upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Saat ini perkara telah diputus pada tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Kasasi tanggal 29 Juli 2025 yang pada intinya Majelis Hakim menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon (RM Koesharardjo).

41. CONTINGENCIES (continued)

c. Lawsuit Rebuttal Against Haji Umar, et al (continued)

Following the appeal efforts, on July 24, 2023, the High Court upheld the decision of the Central Jakarta District Court. In response, PT Jakarta Propertindo filed a cassation legal effort, and has received a decision which essentially states that PT Jakpro's counterclaim cannot be accepted.

d. Selong Land Lawsuit

R.M.Koesrahardjo as the heir of RM. Koesen sued PT Jakpro through the South Jakarta District Court with case register number 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel dated November 16, 2020.

This lawsuit was filed by RM. Koesrahardjo in connection with land tenure at Jalan Senopati No. 72, Kelurahan Selong, Kebayoran Baru District, South Jakarta Administrative City (“Case Object”) based on Eigendom Verponding on behalf of RM. Koesen.

Meanwhile, on January 20, 2023 PT Jakpro and the Provincial Government of DKI Jakarta signed an Agreement for the Exchange of Land and Buildings for Case Objects Owned by the Provincial Government of DKI Jakarta.

Based on the Decree of the Governor of DKI Jakarta Provincial Government No. 1678 of 2011, with land owned by PT Jakpro which is located at Jalan Muara Baru, Penjaringan Village, Penjaringan District, North Jakarta. After going through several trial processes, the Panel of Judges at the South Jakarta Court read out their decision, which granted all of PT Jakpro's exceptions and stated that the lawsuit filed by RM Koesrahardjo was unacceptable.

On this decision, on October 13, 2022, RM Koesharardjo has filed an appeal to the DKI Jakarta High Court. Based on the decision of the DKI Jakarta High Court on August 24, 2023, it upheld the decision of the South Jakarta District Court.

In response to the above, RM Koesharardjo filed a cassation appeal with the Supreme Court of the Republic of Indonesia. The case has now been decided at the cassation level by the Supreme Court based on the Cassation Decision dated July 29, 2025, which essentially states that the panel of judges rejected the cassation petition filed by the Petitioner (RM Koesharardjo).

41. KONTIJENSI (lanjutan)

e. Tindak Pidana Korupsi PT Jakarta Infrastruktur Propertindo

Dugaan tindak pidana korupsi ini pada pokoknya berkenaan dengan pinjaman sejumlah dana yang berasal dari PMD yang diberikan oleh PT Jakarta Propertindo ("PT Jakpro"), kepada PT Jakarta Infrastruktur Propertindo ("PT JIP") yang digunakan untuk membiayai Pembangunan Menara Telekomunikasi dan Infrastruktur Gigabit Passive Optical Network ("GPON"), Pemberian pinjaman dari PT Jakpro kepada PT JIP selaku anak Perusahaan tersebut diduga terdapat penyimpangan penggunaan dana pinjaman serta proses pengajuan dan pemberian pinjaman tidak sesuai dengan prinsip GCG (Good Coorporate Governance) yang mana perbuatan tersebut dilakukan oleh beberapa oknum/pihak yang terkait sehingga menimbulkan kerugian keuangan negara;

Bahwa pada tahun 2024 telah diputus pada Tingkat Kasasi Perkara Tindak Pidana Korupsi Proyek Menara dan GPON untuk terpidana Chrisman Desanto dan Aryo Pramadi (Ex Dirut PT JIP & Kepala Divisi Keuangan PT JIP)

Berdasarkan Putusan Kasasi atas 2 perkara dengan Nomor : 564 K/Pid.Sus/2024 a.n Chrisman Desanto; dan Nomor 2609 K/Pid.Sus/2024 a.n Ario Pramadhi, yang mana amar Putusan tersebut menyatakan seluruh aset yang ditetapkan berdasarkan penetapan penyitaan dirampas negara JIP untuk dipergunakan sebagai penggantian kerugian negara;

Bahwa pada bulan Februari 2024 dimulai persidangan atas nama terdakwa Abdul Hadi selaku Direktur Utama PT Jakpro 2015-2016, dan Lim Lay Ming selaku Direktur Keuangan PT JakPro 2015-2018.

Pada Persidangan Tingkat Pertama, dalam persidangan tanggal 6 Agustus 2024 dengan agenda Putusan, Majelis Hakim pada pokoknya memberikan amar Putusan yang menyatakan bahwa terdakwa Abdul Hadi secara sah melakukan tipikor dan menjatuhkan pidana penjara 5 tahun dan denda sebesar 1 milyar rupiah.

Pada Tingkat Banding, Majelis Hakim pada pada pokoknya memberikan amar putusan menyatakan bahwa Terdakwa Abdul Hadi (Ex Dirut Jakpro) secara sah bersalah melakukan tindak pidana Korupsi Secara Bersama-sama, dan menjatuhkan pidana dengan penjara selama 4 (empat) tahun dan pidana denda sejumlah Rp1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

41. CONTINGENCIES (continued)

e. PT Jakarta Infrastructure Propertindo Corruption Crime

This alleged criminal act of corruption essentially concerns a loan of of funds originating from PMD that's was provided by PT Jakarta Propertindo ("PT Jakpro"), to its subsidiary PT Jakarta Infrastruktur Propertindo ("PT JIP"), to finance the construction of Telecommunication Towers and Gigabit Passive Optical Network ("GPON") Infrastructure. The loan disbursement from PT Jakpro to PT JIP is suspected of involving irregularities in the use of loan funds, and the process of submitting and granting loans is not in accordance with the principles of GCG (Good Corporate Governance) where these actions were carried out by several individuals/related parties resulting in state financial losses.

That in 2024 a decision was made at the Cassation Level for the Corruption Crime Case for the Tower and GPON Project for convicts Chrisman Desanto and Aryo Pramadi (Former President Director of PT JIP & Head of Finance Division of PT JIP);

Based on the Cassation Decision on 2 cases with Number: 564 K/Pid.Sus/2024 a.n Chrisman Desanto; and Number 2609 K/Pid.Sus/2024 a.n Ario Pramadhi, where the decision states that all assets determined based on the confiscation determination are confiscated by the state cq JIP to be used as compensation for state losses;

That in February 2024 the trial began on behalf of the defendant Abdul Hadi as the President Director of PT Jakpro 2015-2016, and Lim Lay Ming as the Finance Director of PT JakPro 2015-2018.

At the First Instance Court Hearing, in the trial on August 6, 2024 with the agenda of the Verdict, the Panel of Judges essentially issued a Verdict stating that the defendant Abdul Hadi had legally committed corruption and sentenced him to 5 years in prison and a fine of 1 billion rupiah.

At the Appeal Level, the Panel of Judges essentially issued a verdict stating that the Defendant Abdul Hadi (Former Director of Jakpro) was legally guilty of committing the crime of Corruption Jointly, and sentenced him to 4 (four) years imprisonment and a fine of IDR 1,000,000,000 (one billion rupiah);

41. KONTIJENSI (lanjutan)

e. Tindak Pidana Korupsi PT Jakarta Infrastruktur Propertindo (lanjutan)

Pada tingkat Kasasi, berdasarkan Putusan Nomor 1480 K/Pid.Sus/2025, Majelis hakim pada pokoknya memberikan amar putusan menyatakan bahwa menolak permohonan Kasasi dari Abdul Hadi.

f. BPHTB Tanah Selong

Pada tanggal 15 Maret 2022, Perusahaan telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas aset real estat Tanah Selong sebesar Rp18.379.017.500 (nilai penuh) yang merupakan syarat dalam pengurusan penerbitan sertifikat HGB atas tanah dan bangunan.

Pengurusan sertifikat HGB tersebut dilakukan melalui Notaris Endang Purawati SH. Mkn. Selanjutnya berdasarkan hasil konfirmasi BPK kepada Bank DKI, Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD) Provinsi DKI Jakarta dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, diketahui bahwa pembayaran BPHTB Lahan Selong yang diterima oleh Pemprov DKI Jakarta dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah Senilai Rp.4.135.054.900,- berdasarkan bukti setor BPHTB dan SSPD BPHTB yang dibayarkan oleh Notaris Endang Purawati hanya senilai tersebut. Selanjutnya terhadap permasalahan ini PT Jakpro menerima informasi adanya pelaporan terhadap kasus ini di Polda Metro Jaya berdasarkan beberapa surat undangan dari Direktorat Reserse Kriminal Khusus Polda Metro Jaya.Hingga saat ini temuan Pembayaran BPTHB lahan Selong tersebut masih dalam proses penyelidikan di Polda Metro Jaya.

g. Permasalahan lelang pekerjaan pelaksanaan proyek revitalisasi PKJ TIM tahap III

Dalam rangka pelaksanaan Penugasan Revitalisasi Taman Ismail Marzuki sesuai Pergub No. 63 Tahun 2019, PT Jakpro melakukan pengadaan yang mana tender diikuti 3 peserta, yaitu PT Adhi Karya, PP-Jakon KSO, dan WIKA Gedung. Atas proses tender tersebut WIKA Gedung telah dinyatakan sebagai pemenang, namun pada 22 Juni 2022 Tim Pengadaan menyampaikan pengumuman pembatalan lelang karena adanya perbedaan tafsir interior antara Konsultan MK dengan User.

41. CONTINGENCIES (continued)

e. PT Jakarta Infrastructure Propertindo Corruption Crime (continued)

At the cassation level, based on Decision Number 1480 K/Pid.Sus/2025, the Panel of Judges essentially issued a decision stating that the Defendant rejected Abdul Hadi's cassation application

f. BPHTB Tanah Selong

On March 15, 2022, the Company has paid Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB) for the Tanah Selong real estate assets of Rp18,379,017,500 (full amount) which is a requirement for the issuance of HGB certificates for land and buildings.

The management of the HGB certificate is carried out through Notary Endang Purawati SH. Mkn. Currently , based on the results of the BPK confirmation to Bank DKI, the Regional Financial Management Agency (BPKD) of DKI Jakarta Province and the South Jakarta Administrative City Land Office, it is known that the payment of BPHTB for Selong Land received by the DKI Jakarta Provincial Government and the South Jakarta Administrative City Land Office is worth Rp. 4,135,054,900, - based on the proof of BPHTB and SSPD BPHTB payments paid by Notary Endang Purawati only amounted to that amount. Furthermore, regarding this problem, PT Jakpro received information about the reporting of this case at Polda Metro Jaya based on several invitation letters from the Directorate of Special Criminal Investigation of Polda Metro Jaya. Until now, the findings of the BPTHB Payment for Selong land are still under investigation by the police at Polda Metro Jaya.

g. Case work tender for the implementation of the PKJ TIM phase III revitalization project

In the context of implementing the Ismail Marzuki Park Revitalization Assignment in accordance with Gubernatorial Regulation No. 63 of 2019, PT Jakpro carried out a procurement in which 3 participants participated in the tender, namely PT Adhi Karya, PP-Jakon KSO, and WIKA Gedung. Due to the tender process, WIKA Gedung was declared the winner, however on June 22, 2022 the Procurement Team announced the cancellation of the auction due to differences in interior interpretation between the MK Consultant and the User.

41. KONTIJENSI (lanjutan)

g. Permasalahan lelang pekerjaan pelaksanaan proyek revitalisasi PKJ TIM tahap III (lanjutan)

Selanjutnya diadakan tender baru yang hasilnya menyatakan PP-Jakon KSO sebagai pemenang.

Pada 12 Agustus 2021 Komisi Pengawas Persaingan Usaha mendapatkan Laporan tentang adanya Dugaan Pelanggaran UU No. 5 Tahun 1999 terkait proses pengadaan pekerjaan revitalisasi TIM tahap III. Selanjutnya pada Oktober 2022 KPPU melakukan proses penyelidikan.

Setelah dilaksanakan penyelidikan, perkara dilanjutkan ke tahap persidangan yang mana pada Tingkat pertama KPPU telah menjatuhkan Putusan yang menyatakan bahwa PT Jakpro secara sah dan meyakinkan melanggar Pasal 22 UU No. 5/1999.

Kemudian PT Jakpro telah mengajukan permohonan keberatan kepada Pengadilan Niaga dan telah mendapatkan Putusan yang pada intinya menolak Permohonan Keberatan dari PT Jakpro dan menguatkan Putusan KPPU sebelumnya.

Atas hal tersebut, PT Jakpro mengajukan upaya hukum Kasasi dan mendapat Putusan yang menyatakan menolak Permohonan Kasasi dari PT Jakpro.

Atas Putusan Kasasi tersebut, PT Jakpro menerima Surat dari KPPU No. 254/SJ.2/S/VIII/2024 perihal pemberitahuan pelaksanaan Putusan KPPU, dan pada tanggal 29 Agustus 2024 PT Jakpro telah menyampaikan surat tanggapan yang pada pokoknya menyampaikan bahwa dalam persidangan Tingkat Kasasi, Mahkamah Agung telah menjatuhkan 2 Putusan berbeda pada 1 objek perkara dan pihak-pihak yang sama.

Atas adanya perbedaan Putusan tersebut, yang mana objek dan pihak yang berperkara adalah sama, maka secara hukum sepatutnya putusan tersebut tidak dapat dieksekusi.

Saat ini Perusahaan masih menunggu tanggapan dari KPPU atas Surat yang telah disampaikan Perusahaan terkait adanya perbedaan Putusan pada Tingkat Kasasi.

41. CONTINGENCIES (continued)

g. Case work tender for the implementation of the PKJ TIM phase III revitalization project (continued)

Next, a new tender was held, the results of which declared PP-Jakon KSO as the winner

On August 12 2021, the Business Competition Supervisory Commission received a report regarding alleged violations of Law no. 5 of 1999 regarding the procurement process for phase III TIM revitalization work. Furthermore, in October 2022, the KPPU will carry out an investigation process

After carrying out an investigation, the case continued to the trial stage where at the first level the KPPU handed down a decision stating that PT Jakpro legally and convincingly violated Article 22 of Law no. 5/1999..

Then PT Jakpro submitted an objection request to the Commercial Court and received a decision which essentially rejected PT Jakpro's objection request and confirmed the previous KPPU decision.

Due to this matter, PT Jakpro submitted a cassation legal action and received a decision stating that it rejected PT Jakpro's cassation request.

Based on the Cassation Decision, PT Jakpro received a Letter from KPPU No. 254/SJ.2/S/VIII/2024 regarding notification of the implementation of the KPPU Decision, and on August 29 2024 PT Jakpro submitted a response letter which basically stated that in the cassation level trial, the Supreme Court had handed down 2 different decisions on 1 case object and the same parties

Due to differences in the decisions, where the object and parties involved in the case are the same, then legally the decisions cannot be executed.

Currently the Company is still waiting for a response from the KPPU regarding the letter that the Company has submitted regarding differences in decisions at the cassation level.

41. KONTIJENSI (lanjutan)

h. Gugatan Tanah Selong dari Romaylan Noor

Romaylan Noor HS selaku Penggugat menyampaikan bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas ± 7.080 M2 yang terletak di Jl. Senopati No 72 RT 007/ RW 003 Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru , Kota Administrasi Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pengoparan Hak Nomor: 01 tanggal 03 Desember 2020 yanag dibuat dihadapan PPAT dan Notrasi Hj. Linda Darlinah Siran, S.H.,Mkn.

Romaylan Noor HS memperoleh tanah seluas 7.080 M2 adalah tanah yang berasa dari bekas tanah portikelir sebagian sisa tanah groose Acta Van Egindom Verponding Nomor: 4500/ Buurt Of Wijk, Batavia, Ssurat Ukur – Meetbrief van hat perceal gelegen in hut westervolg, Blok M dasl 3 No. 272, 273, en 276, afachrift, Nomor: 20 tanggal 20 Agustus 1852 dari persil bidang tanah terletak di wilayah Blok M Sektor 3, Distrik – Tjikoko, Menteng Dalam, Doeriantiga, koeningan, mampang en Karet, dengan batas-batas persil bidang tanah bagian sebelah barat Spruitje Mampang dan Tanah Hak Milik Ragil dari bagian sebelah Timur ke Barat dengan sungai Krukut, dahulu sebelum tahun 1948 dikenal tanah perkebunan Mampang, dan sebelum ada kebayoran baru , dirancang oleh H.Moh.Soesilo, pelaksanaan peletakan batu pertama pada tanggal 8 Maret 1949 sampai selesai pada tahun 1955.

Atas klaim kepemilikan tersebut, Penggugat menyatakan telah melakukan penguasaan fisik atas tanah, termasuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada instansi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, memasang plang nama kepemilikan, serta spanduk pemberitahuan kepada publik. Namun demikian, Penggugat menyatakan bahwa tanda batas dan plang kepemilikan tersebut hilang sejak Tergugat I memasuki lokasi objek tanah.

Selanjutnya, melalui kuasa hukumnya, Penggugat mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Namun, Penggugat memperoleh informasi bahwa permohonan tersebut dihentikan berdasarkan permohonan pihak lain, yaitu Dwi Wahyu Daryoto (mantan Direktur Utama PT Jakarta Propertindo (Perseroda)), melalui kuasanya Endang Purwati, S.H., M.Kn, berdasarkan dokumen Nomor 15460/2020 tanggal 12 Mei 2020.

41. CONTINGENCIES (continued)

h. Land Claim from Selong by Romaylan Noor

Romaylan Noor HS, as the Plaintiff, states that the Plaintiff is the owner of a plot of land measuring approximately 7,080 m² located at Jl. Senopati No. 72 RT 007/RW 003, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, South Jakarta Administrative City, based on the Deed of Transfer of Rights Number: 01 dated December 3, 2020, made in the presence of the Land Deed Official and Notary Hj. Linda Darlinah Siran, S.H., Mkn.

Romaylan Noor HS acquired the 7,080 m² land, which originates from former private particle land as a remnant of the gross land Acta Van Egindom Verponding Number: 4500/Buurt Of Wijk, Batavia, Survey Letter – Meetbrief van hat perceal gelegen in hut westervolg, Blok M dasl 3 No. 272, 273, and 276, afschrift, Number: 20 dated August 20, 1852, from land parcels located in the Blok M Sector 3 area, Tjikoko District – Menteng Dalam, Doeriantiga, Koeningan, Mampang, and Karet, with boundaries on the western side of Spruitje Mampang and Ragil's Owned Land on the eastern side to the west along the Krukut River, previously before 1948 known as Mampang plantation land, and before the existence of Kebayoran Baru, designed by H. Moh. Soesilo, with the groundbreaking ceremony on March 8, 1949, until completion in 1955.

Regarding this ownership claim, the Plaintiff states that physical possession of the land has been exercised, including submitting written notifications to the DKI Jakarta Provincial Government agency, installing ownership nameplates, and public announcement banners. However, the Plaintiff states that the boundary markers and ownership plates have been lost since Defendant I entered the land object location.

Subsequently, through legal counsel, the Plaintiff submitted a request for land measurement and mapping to the Head of the South Jakarta Land Office. However, the Plaintiff received information that the request was halted based on a request from another party, namely Dwi Wahyu Daryoto (former Director of PT Jakarta Propertindo (Perseroda)), through his attorney Endang Purwati, S.H., M.Kn., based on document Number 15460/2020 dated May 12, 2020.

41. KONTIJENSI (lanjutan)

h. Gugatan Tanah Selong dari Romaylan Noor (lanjutan)

Berdasarkan rangkaian peristiwa tersebut, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dengan Nomor Perkara 1316/Pdt.G/2025/PN Jakarta Selatan, dengan tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp469.800.000.000,- dan kerugian immateriil sebesar Rp100.000.000.000, serta permohonan agar dinyatakan sebagai pihak yang sah atas kepemilikan tanah dimaksud.

Atas hal tersebut, perkara a quo masih berada pada tahap awal pemeriksaan di Tingkat Pertama dan sedang dalam tahapan mediasi, dengan agenda mempertemukan para pihak guna mengupayakan penyelesaian sengketa secara musyawarah dan damai bersama Hakim Mediator di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

i. Gugatan Wanprestasi antara Blessing Community Church (BCC) dan PT Jakarta Propertindo (Perseroda)

Carvin selaku Penggugat merupakan penyewa tenant di salah satu asset PT Jakpro yaitu Mall Pluit Junction (“MPJ”) berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Oktober 2024 Nomor: 004/BL7000/108/X/2024. Bahwa sebagaimana diketahui bersama bahwa PT Jakarta Propertindo (Perseroda) selaku pengelola MPJ telah menetapkan strategi untuk melakukan penataan ulang/ beautifikasi terhadap seluruh area MPJ sebagai bagian dari rencana bisnis.

Bahwa dalam rencana penataan ulang/ beautifikasi tersebut, PT Jakarta Propertindo (Perseroda) memerlukan kondisi MPJ dalam keadaan kosong, sehingga diperlukannya pengakhiran perjanjian sewa menyewa lebih awal kepada seluruh tenant yang berada di MPJ yang mana salah satunya merupakan Gereja BCC Family selaku penyewa. Dalam upaya proses pengakhiran perjanjian sewa menyewa lebih awal, PT Jakarta Propertindo (Perseroda) telah memberikan beberapa opsi kepada BCC Family diantaranya adalah berupa kompensasi ataupun relokasi, namun terhadap opsi yang diberikan BCC Family tidak juga menyetujui, dan hanya menginginkan perjanjian sewa menyewa tenant di MPJ tetap berlangsung sesuai dengan PSM.

41. CONTINGENCIES (continued)

h. Land Claim from Selong by Romaylan Noor (continued)

Based on this series of events, the Plaintiff filed a Tort Claim against PT Jakarta Propertindo (Perseroda) under Case Number 1316/Pdt.G/2025/PN South Jakarta, demanding material damages of Rp469,800,000,000 and immaterial damages of Rp100,000,000,000, as well as a request to be declared the rightful owner of the aforementioned land.

Regarding this matter, the case in question is still at the early examination stage at the First Instance level and is currently in the mediation phase, with an agenda to bring the parties together to seek resolution of the dispute through deliberation and peaceful agreement with the Mediator Judge at the South Jakarta District Court.

i. Breach of Contract Lawsuit between Blessing Community Church (BCC) and PT Jakarta Propertindo (Perseroda)

Carvin, as the Plaintiff, is a tenant lessee in one of PT Jakpro's assets, namely Mall Pluit Junction ('MPJ'), based on the Lease Agreement dated October 1, 2024, Number: 004/BL7000/108/X/2024. It is mutually known that PT Jakarta Propertindo (Perseroda), as the manager of MPJ, has established a strategy to reorganize/beautify the entire MPJ area as part of its business plan.

In this reorganization/beautification plan, PT Jakarta Propertindo (Perseroda) requires MPJ to be in a vacant condition, necessitating the early termination of lease agreements with all tenants at MPJ, one of which is Gereja BCC Family as the lessee. In the process of early termination of the lease agreement, PT Jakarta Propertindo (Perseroda) has offered several options to BCC Family, including compensation or relocation; however, BCC Family has not agreed to the options provided and only wants the MPJ tenant lease agreement to continue as per the PSM.

41. KONTIJENSI (lanjutan)

i. Gugatan Wanprestasi antara Blessing Community Church (BCC) dan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (lanjutan)

Sehubungan dengan hal tersebut, BCC Family telah mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terdaftar dengan Nomor Perkara 822/Pdt.G/2025/PN.Jkt.Pst, yang mana pada Gugatan tersebut BCC Family pada pokoknya meminta ganti kerugian sebesar Rp10.000.000,- untuk setiap hari kepada Para Penggugat terhitung sejak BCC Family tidak bisa memasuki tenant atau sejak tanggal 6 Oktober 2025 sampai dengan saat ini. Saat ini, perkara dimaksud sedang berada dalam tahap agenda persidangan pemanggilan dan legalitas para pihak di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

j. Kontijensi Pajak Bumi Bangunan

Perusahaan memiliki beberapa aset bangunan yang dibangun dan dikelola oleh Perusahaan namun berdiri di atas tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, antara lain Jakarta International Stadium (JIS), kawasan Taman Ismail Marzuki (TIM), dan Jakarta International Velodrome.

Proyek-proyek tersebut merupakan proyek strategis daerah yang dilaksanakan oleh Perusahaan berdasarkan penugasan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Tanah yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut merupakan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sedangkan bangunan dan pengelolaannya berada pada Perusahaan.

Sampai dengan tanggal laporan keuangan, belum terdapat perjanjian yang secara khusus mengatur mengenai kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek-objek tersebut antara Perusahaan dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Sehubungan dengan hal tersebut, Perusahaan selama ini tidak melakukan pembayaran PBB atas objek dimaksud.

Manajemen berpendapat bahwa kewajiban PBB atas tanah tersebut pada prinsipnya melekat pada kepemilikan tanah yang merupakan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Namun demikian, mengingat Perusahaan merupakan pihak yang mengelola dan memanfaatkan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, terdapat kemungkinan bahwa kewajiban PBB dapat timbul di masa yang akan datang apabila terdapat penetapan dari otoritas terkait.

41. CONTINGENCIES (continued)

i. Breach of Contract Lawsuit between Blessing Community Church (BCC) and PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (continued)

In connection with this, BCC Family has filed a breach of contract lawsuit at the Central Jakarta District Court, registered under Case Number 822/Pdt.G/2025/PN.Jkt.Pst, in which BCC Family essentially demands damages of Rp10,000,000 for each day from the Defendants, calculated from the date BCC Family could not access the tenant or from October 6, 2025, until now. Currently, the aforementioned case is in the stage of the summons and legality hearing agenda for the parties at the Central Jakarta District Court.

j. Land and Building Tax Contingency

The Company manages several buildings constructed and operated by the Company but located on land owned by the Provincial Government of DKI Jakarta, including Jakarta International Stadium (JIS), Taman Ismail Marzuki (TIM), and Jakarta International Velodrome.

These projects are strategic regional projects carried out by the Company based on assignments from the Provincial Government of DKI Jakarta. The land used for these developments is owned by the Provincial Government of DKI Jakarta, while the buildings and their operations are managed by the Company.

As of the reporting date, there is no specific agreement governing the responsibility for Land and Building Tax (PBB) related to these assets between the Company and the Provincial Government of DKI Jakarta. Accordingly, the Company has not made PBB payments related to these assets.

Management believes that the obligation for land tax is primarily attached to the ownership of the land which belongs to the Provincial Government of DKI Jakarta. However, considering that the Company manages and utilizes the buildings constructed on the land, there remains a possibility that a tax obligation may arise in the future should the relevant authorities impose such tax.

41. KONTIJENSI (lanjutan) / *41. CONTINGENCIES (continued)*

j. Kontijensi Pajak Bumi Bangunan (lanjutan) / *j. Land and Building Tax Contingency (continued)*

Oleh karena itu, sampai dengan tanggal laporan keuangan, potensi kewajiban PBB atas aset-aset tersebut diungkapkan sebagai kewajiban kontinjensi.

Therefore, as of the reporting date, the potential exposure to Land and Building Tax related to these assets is disclosed as a contingent liability.

42. TRANSAKSI NON KAS / *42. NON-CASH TRANSACTIONS*

	2025	2024	
Pemulihan aset penurunan nilai	147.269.892	-	*Recovery of impaired assets*
Kenaikan (penurunan) nilai wajar dari			*Increase (decrease) in the fair value of*
Properti investasi	102.443.230	182.537.105	*Investment property*
Investasi jangka panjang lainnya	2.015.018	(3.653.838)	*Other long-term investment*
Jumlah	**251.728.140**	**178.883.267**	***Total***

43. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN / *43. FINANCIAL RISK MANAGEMENT*

a. Kebijakan Manajemen Risiko / *a. Risk Management Policy*

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Perusahaan menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, risiko likuiditas, risiko mata uang dan risiko suku bunga. Direksi bertanggungjawab untuk menetapkan tujuan dan prinsip yang mendasari manajemen risiko keuangan untuk Perusahaan

In conducting operating, investing and financing activities, the Company expose to financial risks such as credit risk, liquidity risk, currency risk and interest rate risk. The Board of Directors is responsible for setting goals and principles that underlie financial risk management for the Company.

Divisi *Governance, Risk* dan *Compliance* bertanggungjawab untuk melakukan pengelolaan manajemen risiko utama dalam rangka melindungi keberlanjutan bisnis dalam jangka panjang dan meminimalkan dampak yang tidak terduga pada kinerja perusahaan, termasuk kinerja keuangan.

Governance, Risk and Compliance Divisionis responsible for carrying out major risk management in order to protect the long-term business sustainability and minimize any unexpected impacts on company performance, including financial performance.

Unit manajemen risiko melaporkan tugasnya secara langsung kepada Direktur Utama. Komite Pemantau Resiko yang berada dibawah Dewan Komisaris yang memiliki peran dan tanggungjawab untuk membantu Dewan Komisaris memberikan pendapat profesional dan independen guna memastikan efektivitas penerapan manajemen risiko Perusahaan.

Risk Monitoring Committee its duties directly to the President Director. The investment and risk policy committee under the board of commissioners has a role and responsibility to assist the board of commissioners in providing professional and independent opinion to ensure the effectiveness of the Company's risk management implementation.

Dalam rangka untuk mengelola risiko tersebut secara efektif, Direksi Perusahaan telah menyetujui beberapa strategi untuk pengelolaan risiko keuangan, yang sejalan dengan tujuan Perusahaan. Pedoman ini menetapkan tujuan dan tindakan yang harus diambil dalam rangka mengelola risiko keuangan yang dihadapi Perusahaan.

In order to effectively manage such risks, the Company's Board of Directors has approved several strategies to manage such financial risks, to be in line with the Company's objectives. These guidelines establish the objectives and actions to be taken in order to manage the Company’s financial risks.

43. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

a. Kebijakan Manajemen Risiko (lanjutan)

Pedoman utama dari kebijakan ini adalah sebagai berikut:

- Meminimalkan dampak dari perubahan mata uang dan risiko pasar atas semua jenis transaksi;
- Semua kegiatan manajemen risiko keuangan dilakukan secara bijaksana, konsisten, dan mengikuti praktik pasar.

1) Risiko Kredit

Aset keuangan yang menyebabkan Grup berpotensi menanggung risiko kredit terutama terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, dan kas yang dibatasi penggunaannya, dengan eksposur maksimum sebesar jumlah tercatat dari setiap instrumen tersebut. Tidak ada konsentrasi risiko kredit yang signifikan dalam Grup. Grup mempunyai kebijakan dan prosedur kredit untuk memastikan evaluasi kredit yang ada dan pemantauan saldo secara aktif.

Kualitas Kredit Aset Keuangan

Perusahaan mengelola risiko kredit yang terkait dengan simpanan di bank dan piutang dengan memonitor reputasi, peringkat kredit, dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak. Hanya bank yang ternama dengan predikat baik yang diterima.

Kualitas kredit dari aset keuangan baik yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dapat dinilai dengan mengacu pada peringkat kredit eksternal (jika tersedia) atau mengacu pada informasi historis mengenai tingkat gagal bayar debitur.

2) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana posisi arus kas Grup menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal Grup dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

43. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

a. Risk Management Policy (continued)

The main guidelines of this policy are as follows:

- *Minimize the impact of currency changes and market risk on all types of transactions;*
- *All financial risk management activities are conducted wisely, consistently, and following market.*

1) Credit Risk

Financial assets that cause the Group is exposed to credit risk mainly consist of cash and cash equivalents, accounts receivables and restricted cash, with maximum exposure at the carrying amount of each instrument. There is no significant concentration of credit risk in the Group. Group has credit policies and procedures to ensure the credit evaluation and actively monitor the balance.

Financial Asset Credit Quality

The Company manages credit risk associated with bank deposits and accounts receivables by monitoring the reputation, credit rating, and limiting the aggregate risk of each party in the contract. Only wellknown banks with good predicates are accepted.

The credit quality of not yet due or nonimpaired financial assets can be assessed with reference to external credit ratings (if available) or referring to historical information of the debtor's default rate.

2) Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk at which the Group's cash flow position indicates that its short-term income is insufficient to cover short-term expenditure.

The Group manages liquidity risk by maintaining sufficient cash and cash equivalents to fulfill the Group's commitments for its normal operations and regularly evaluating the actual cash flow and cash flow projections, as well as the scheduled maturity dates of financial assets and liabilities.

43. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan) / *43. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)*

a. Kebijakan Manajemen Risiko (lanjutan) / *a. Risk Management Policy (continued)*

2025

	< 1 tahun/ *Year*	1-5 tahun/ *Year*	> 5 tahun/ *Year*	Tidak memiliki jatuh tempo/ *Does not have maturities*	Jumlah/ *Total*
Utang usaha/ *Accounts payable*	491.617.431	-	-	-	491.617.431
Beban aktrual/ *Accruals expenses*	1.399.812.512	-	-	-	1.399.812.512
Pinjaman bank/ *Bank loan*	40.203.524	-	-	-	40.203.524
Liabilitas sewa	-	-	-	-	-
Liabilitas keuangan lancar lainnya/ Other current financial liabilities	42.360.675	-	-	-	42.360.675
Jumlah/ *Total*	**1.973.994.141**	**-**	**-**	**-**	**1.973.994.141**

2024

	< 1 tahun/ *Year*	1-5 tahun/ *Year*	> 5 tahun/ *Year*	Tidak memiliki jatuh tempo/ *Does not have maturities*	Jumlah/ *Total*
Utang usaha/ *Accounts payable*	254.074.445	-	-	-	254.074.445
Beban aktrual/ *Accruals expenses*	247.567.371	-	-	-	247.567.371
Pinjaman bank/ *Bank loan*	6.000.000	-	-	-	6.000.000
Liabilitas sewa	-	153.402	-	-	153.402
Liabilitas keuangan lancar lainnya/ Other current financial liabilities	64.656.954	-	-	-	64.656.954
Jumlah/ *Total*	**572.298.769**	**153.402**	**-**	**-**	**572.452.171**

3) Risiko Tingkat Bunga / *3) Interest Rate Risk*

Risiko tingkat bunga adalah risiko dimana arus kas masa depan dari suatu instrument keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Selain itu, perusahaan mengelola risiko suku bunga dengan menentukan suku bunga tetap yang telah dinegosiasikan oleh Perusahaan untuk setiap jenis pinjaman. Dampak dari pergerakan suku bunga di pasar tidak signifikan bagi Perusahaan.

Interest rate risk is the risk that the future cash flows of a financial instrument fluctuate due to changes in market interest rates.

The Company manages interest rate risk by determining the fixed interest rate that the Company has negotiated for each type of loan. The impact of interest rate movement on the market is not significant for the Company.

b. Nilai Wajar Instrumen Keuangan / *b. Fair Value of Financial Instruments*

Nilai wajar aset dan liabillitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

The fair value of financial assets and liabilities is estimated for recognition and measurement purposes or for the purposes of disclosure.

43. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

43. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

b. Nilai Wajar Instrumen Keuangan (lanjutan)

b. Fair Value of Financial Instruments (continued)

Nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan adalah sebagai berikut:

The carrying amount and fair value of the financial assets and liabilities are as follows

	2025		2024	
	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*
Aset keuangan/ *Financial assets*				
Kas dan setara kas/ *Cash and cash equivalents*	3.524.435.546	3.524.435.546	4.464.056.171	4.464.056.171
Piutang usaha/ *Accounts receivable*	459.946.724	459.946.724	395.883.500	395.883.500
Aset keuangan lancar lainnya/ *Other current financial assets*	22.493.329	22.493.329	12.827.205	12.827.205
Investasi jangka panjang lainnya/ *Long-term investment*	203.531.180	203.531.180	201.516.162	201.516.162
Aset lain-lain/ *Other assets*	135.183.341	135.183.341	134.893.851	134.893.851
Pendapatan yang masih harus diterima/ *Accrued revenue*	57.043.769	57.043.769	57.764.858	57.764.858
Jumlah/ *Total*	**4.402.633.888**	**4.402.633.888**	**5.266.941.747**	**5.266.941.747**
Liabilitas keuangan/ *Financial liabilities*				
Utang usaha/ *Accounts payable*	491.617.431	491.617.431	254.074.445	254.074.445
Pinjaman bank/ *Bank loan*	40.203.524	40.203.524	6.000.000	6.000.000
Beban akrual/ *accrual expenses*	1.399.812.512	1.399.812.512	247.567.371	247.567.371
Liabilitas keuangan lancar lainnya/ *Other current financial liabilities*	42.360.675	42.360.675	64.656.954	64.656.954
	1.973.994.141	**1.973.994.141**	**572.298.769**	**572.298.769**

c. Manajemen Permodalan

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk menjaga kelangsungan usaha sehingga dapat memberikan hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemegang kepentingan lainnya, dan memelihara struktur permodalan yang optimum.

Dalam rangka memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan jumlah dividen yang dibayarkan kepada pemegang saham, imbal hasil modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru untuk mengurangi pinjaman.

Perusahaan secara aktif dan rutin menelaah dan mengelola permodalannya untuk memastikan struktur modal dan pengembalian yang optimal bagi pemegang saham, dengan mempertimbangkan efisiensi penggunaan modal berdasarkan arus kas operasi dan belanja modal, serta mempertimbangkan kebutuhan modal di masa yang akan datang.

c. Capital Management

The Company manages capital with objective of being able to continue as going concern and sustaining its ability to provide returns shareholder and benefits for other stakeholders, as well as maintaining an optimum capital structure.

In order to maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the amount of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares to reduce the loan.

The Company actively and regularly reviews and manages its capital to ensure optimal capital structure and return for shareholders, with taking into account the efficient use of capital based on operating cash flows and capital expenditures, and considering future capital needs.

44. KELANGSUNGAN USAHA

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha. Manajemen tidak memiliki intensi untuk melikuidasi Perusahaan atau menghentikan operasinya.

44. GOING CONCERN

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, and using the going concern basis of accounting. Management does not have intention to liquidate the Company or to cease operations

45. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Putusan Pengadilan Pajak

Pada 2 Februari 2026, Perusahaan menerima Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-009740.99/2024/PP/M.XVB Tahun 2026 terkait sengketa pajak antara Perusahaan dan Direktorat Jenderal Pajak atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) Pajak Pertambahan Nilai Masa Pajak Januari 2021.

Sengketa tersebut berkaitan dengan pengenaan sanksi administrasi berupa kenaikan sesuai Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP) yang timbul dari koreksi pajak masukan yang tidak dapat dikreditkan. Perusahaan mengajukan gugatan atas pengenaan sanksi tersebut dengan pertimbangan bahwa Perusahaan telah melakukan pengungkapan ketidakbenaran pengisian Surat Pemberitahuan secara sukarela sebelum proses pemeriksaan selesai dan koreksi yang terjadi tidak menimbulkan kekurangan pembayaran pajak secara riil, melainkan hanya mengurangi jumlah lebih bayar pajak yang dapat direstitusi.

Berdasarkan putusan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Pajak mengabulkan gugatan Perusahaan dan memutuskan untuk menghapuskan sanksi administrasi yang dikenakan dalam SKPKB dimaksud sebesar Rp91.620.960.983 (nilai penuh).

Sehubungan dengan putusan tersebut, Perusahaan berpotensi memperoleh pemulihan kas sebesar kurang lebih Rp91.620.960.983 (nilai penuh) yang berkaitan dengan penghapusan sanksi administrasi dimaksud. Sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku, otoritas pajak masih memiliki hak untuk mengajukan Peninjauan Kembali (PK) kepada Mahkamah Agung dalam jangka waktu tertentu sejak putusan diterima. Apabila putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka Direktorat Jenderal Pajak akan menindaklanjuti putusan dimaksud melalui proses administrasi perpajakan yang berlaku, termasuk penerbitan keputusan administrasi perpajakan yang relevan dan proses pembayaran oleh negara.

45. SUBSEQUENT EVENTS

Tax Court Decision

On February 2, 2026, the Company received Tax Court Decision Number PUT-009740.99/2024/PP/M.XVB Year 2026 regarding a tax dispute between the Company and the Directorate General of Taxes related to the Underpayment Tax Assessment Letter (SKPKB) for Value Added Tax for the January 2021 Tax Period.

The dispute relates to the imposition of an administrative sanction in the form of a penalty increase pursuant to Article 13 paragraph (3) of the General Provisions and Tax Procedures Law (UU KUP) arising from the correction of input VAT that was deemed non-creditable. The Company filed a lawsuit against the imposition of such sanction on the grounds that the Company had voluntarily disclosed inaccuracies in its tax return prior to the completion of the tax audit process and that the correction did not result in an actual underpayment of tax, but rather reduced the amount of overpaid VAT that could be refunded.

Based on the decision, the panel of judges of the Tax Court granted the Company's claim and decided to eliminate the administrative sanction imposed in the aforementioned SKPKB amounting to Rp91,620,960,983 (full amount).

In relation to the decision, the Company has the potential to obtain a cash recovery of approximately Rp91,620,960,983 (full amount) arising from the elimination of the aforementioned administrative sanction. In accordance with the prevailing tax regulations, the tax authority still has the right to file a Judicial Review (PK) to the Supreme Court within a certain period from the receipt of the decision. If the decision becomes legally binding, the Directorate General of Taxes will follow up the decision through the applicable tax administrative process, including the issuance of the relevant tax administrative decision and the payment process by the state.

45. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (lanjutan)

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen masih memantau perkembangan proses administratif atas pelaksanaan putusan tersebut dan menilai bahwa potensi dampak keuangan yang mungkin timbul akan bergantung pada proses lanjutan sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku.

45. SUBSEQUENT EVENTS (continued)

As of the date of issuance of these consolidated financial statements, management continues to monitor the administrative process related to the implementation of the decision and believes that the potential financial impact will depend on the subsequent processes in accordance with the applicable tax regulations.

46. INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN

Informasi keuangan Perusahaan (Entitas Induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut ("secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai Informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab Manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir.

46. ADDITIONAL FINANCIAL INFORMATION

The accompanying financial information of the Company (Parent Entity), consisting of the statement of financial position as of December 31, 2025 and December 31, 2024 statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended ("collectively referred to as "Parent Entity Financial Information"), which is presented as additional information to the attached consolidated financial statements, is presented for the purpose of additional analysis and is not part of the accompanying consolidated financial statements required by Indonesian Financial Accounting Standards.

The Parent Entity Financial Information is the responsibility of Management and was generated from and is directly related to the accounting records and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements.

47. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk terbit pada tanggal 9 Maret 2026.

47. THE MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Company's management is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statement. The consolidated financial statement were authorized for issue on March 9, 2026.

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Per 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND PARENT ENTITY
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024	
ASET			***ASSETS***
Aset lancar			***Current assets***
Kas dan setara kas	2.983.642.197	3.872.295.702	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha - bersih	18.867.190	17.526.622	*Accounts receivable - net*
Aset keuangan lancar lainnya	620.844.976	621.288.694	*Other current financial assets*
Pendapatan yang masih harus diterima	5.429.310	1.656.009	*Accrued revenue*
Persediaan	239.123.199	249.463.921	*Inventories*
Uang muka dan biaya dibayar di muka	3.752.678	93.346.850	*Advances and prepayments*
Pajak dibayar di muka	119.325.412	104.287.160	*Prepaid taxes*
Jumlah aset lancar	**3.990.984.963**	**4.959.864.958**	***Total current assets***
Aset tidak lancar			***Non-current asset***
Aset pajak tangguhan	82.049.917	58.714.407	*Deferred tax assets*
Investasi jangka panjang lainnya	203.531.180	201.516.162	*Other long-term investment*
Investasi pada entitas asosiasi	1.634.397.155	1.650.790.295	*Investment in associates*
Aset real estat	842.475.726	840.392.461	*Real estate assets*
Properti investasi	2.535.940.660	2.464.294.819	*Investment properties*
Aset tetap	14.356.336.466	12.225.073.890	*Fixed assets*
Aset hak guna	-	281.250	*Right of use assets*
Aset tidak berwujud	401.933	1.730.243	*Intangible assets*
Aset lain-lain	109.117.241	109.125.071	*Other assets*
Jumlah aset tidak lancar	**19.764.250.278**	**17.551.918.598**	***Total non-current assets***
JUMLAH ASET	**23.755.235.241**	**22.511.783.556**	***TOTAL ASSETS***
LIABILITAS DAN EKUITAS			***LIABILITIES AND EQUITY***
Liabilitas jangka pendek			***Current liabilities***
Utang usaha	160.521.743	36.323.492	*Accounts payable*
Utang pajak	11.105.915	19.982.278	*Tax payables*
Beban akrual	1.210.840.715	24.379.523	*Accruals expenses*
Liabilitas keuangan lancar lainnya	99.278.180	45.048.339	*Other financial liabilities*
Pendapatan diterima dimuka	26.734.507	-	*Unearned revenue*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**1.508.481.060**	**125.733.632**	***Total Current Liabilities***

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Per 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND PARENT ENTITY
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024	
Liabilitas jangka panjang			***Non-current liabilities***
Pinjaman jangka panjang	15.203.524	-	*Long term - bank loan*
Pendapatan diterima di muka jangka panjang	94.051.856	125.034.759	*Long term - unearned revenues*
Jaminan sewa diterima di muka	7.373.220	6.687.323	*Unearned deposits*
Liabilitas imbalan pascakerja	32.618.209	22.635.634	*Post employment benefit liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**149.246.809**	**154.357.716**	***Total Non-Current Liabilities***
Jumlah Liabilitas	**1.657.727.869**	**280.091.348**	***Total Liabilities***
Ekuitas			***Equity***
Modal saham, nilai nominal - Rp1.000 (nilai penuh) per saham			*Share capital - Rp1,000 (full amount) par value*
Modal dasar terdiri 30.000.000.000 saham per 31 desember 2025 dan 2024. modal ditempatkan dan disetor penuh masing-masing sebanyak 17.403.730.231 saham untuk 31 desember 2025 dan 2024	17.403.730.231	17.403.730.231	*Authorized capital 30.000.000.000 shares as of December 31, 2025 and 2024. The Authorized Capital was Subscribed and Paid up 17.403.730.231 shares for December 31, 2025 and 2024 respectively*
Uang muka setoran modal	5.155.940.000	4.599.400.000	*Advances for paid-in capital*
Tambahan modal disetor	16.617	16.617	*Additional paid-in capital*
Saldo laba			*Retained earnings*
Ditentukan pengunaannya	1.129.054.596	1.129.054.596	*Appropriated*
Belum ditentukan pengunaannya	(1.581.714.537)	(866.955.931)	*Unapproriated*
Penghasilan komprehensif lain	(9.519.536)	(33.553.305)	*Other comprehensive income*
Jumlah Ekuitas	**22.097.507.372**	**22.231.692.208**	***Total Equity***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**23.755.235.241**	**22.511.783.556**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Per 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND PARENT ENTITY
STATEMENTS OF PROFIT LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024	
Pendapatan	336.845.939	349.407.790	*Revenues*
Beban pokok pendapatan	(848.925.391)	(688.068.893)	*Cost of revenues*
RUGI KOTOR	**(512.079.452)**	**(338.661.103)**	***GROSS LOSS***
Beban penjualan	(137.553)	(112.073)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	(419.539.759)	(415.976.037)	*General and administrative expenses*
Pendapatan lain-lain-bersih	195.843.111	89.058.901	*Other income - net*
Beban keuangan	(2.250.000)	(114.583)	*Finance cost*
Beban pajak final	(42.550.698)	(27.897.505)	*Final tax expense*
Bagian rugi ventura bersama	-		*Share of loss of joint ventures*
Bagian laba bersih entitas asosiasi	(4.657.748)	21.990.781	*Share of net profit of associates*
Keuntungan revaluasi properti investasi	71.315.511	174.704.035	*Fair value of investment properties*
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	**(714.056.587)**	**(497.007.584)**	***LOSS BEFORE INCOME TAX***
MANFAAT / (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN			***INCOME TAX BENEFIT / (EXPENSES)***
Kini	-	-	*Current*
Tangguhan	5.227.840	12.670.796	*Deffered*
Jumlah Manfaat / (Beban) Pajak Penghasilan	**5.227.840**	**12.670.796**	***Total Income Tax Benefit / (Expenses)***
RUGI TAHUN BERJALAN	**(708.828.747)**	**(484.336.788)**	***LOSS FOR THE YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			***Items that will not be reclassified to profit and loss***
Pengukuran kembali program imbalan pasti	(2.018.777)	(2.909.075)	*Remeasurement of defined benefit obligation*
Bagian keuntungan komprehensif lain Ventura bersama	-		*share of other comprehensive gain of joint venture*
Bagian kerugian komprehensif lain entitas asosiasi	-	(6.943)	*share of other comprehensive gain of associates*
Pajak penghasilan terkait	18.107.670	639.996	*related income tax*
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi			***Items that wll be reclassified to profit and loss***
Selisih kurs atas penjabaran laporan keuangan	-		*Exchange difference on financial statements translation*
Kenaikan (penurunan) nilai investasi jangka panjang lainnya	2.015.018	(3.653.838)	*Increase (decrease) fair value of other long-term investment*
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	**(690.724.837)**	**(490.266.648)**	***TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR***

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Per 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND PARENT ENTITY
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal disetor/ *Share capital*	Uang muka setoran modal/ *Advance for paid in capital*	Tambahan modal disetor/ *Additional paid in capital*	Saldo laba/ *Retained earnings*		Penghasilan komprehensif lain/ *Other comprehensive income*	Jumlah/ *Total*	
				Telah ditentukan penggunaannya/ *Appropriated*	Belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated*			
Saldo per 1 Januari 2024	**17.403.730.231**	**2.416.000.000**	**16.617**	**1.129.054.596**	**(382.619.143)**	**(27.623.445)**	**20.538.558.856**	***Balance as of January 1, 2024***
Uang muka setoran modal	-	2.183.400.000	-	-	-	-	2.183.400.000	*Paid-in capital*
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(484.336.788)	-	(484.336.788)	*Loss for the year*
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	(5.929.860)	(5.929.860)	*Other comprehensive income*
Saldo per 31 Desember 2024	**17.403.730.231**	**4.599.400.000**	**16.617**	**1.129.054.596**	**(866.955.931)**	**(33.553.305)**	**22.231.692.208**	***Balance as of December 31, 2024***
Uang muka setoran modal	-	556.540.000	-	-	-	-	556.540.000	*Paid-in capital*
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(708.828.747)	-	(708.828.747)	*Loss for the year*
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	18.103.910	18.103.910	*Other comprehensive income*
Saldo per 31 Desember 2025	**17.403.730.231**	**5.155.940.000**	**16.617**	**1.129.054.596**	**(1.575.784.678)**	**(15.449.395)**	**22.097.507.372**	***Balance as of December 31, 2025***

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK
LAPORAN ARUS KAS
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
PARENT ENTITY
STATEMENT OF CASH FLOWS
For the years ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan	632.772.017	512.346.731	*Cash receipt from customers*
Pembayaran kas kepada karyawan dan pemasok	(644.155.799)	(691.918.387)	*Cash payment to employes and suppliers*
Penerimaan lain-lain	(2.719.775)	(14.635.033)	*Other receipt*
Penerimaan bunga & jasa giro	147.965.651	322.477.116	*Bank interest receipt*
Pembayaran beban keuangan	(1.503.932)	(114.583)	*Payment for finance cost*
Penerimaan (pembayaran) pajak	(75.887.461)	(81.653.845)	*Receipt (payment) for tax*
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	**56.470.701**	**46.502.000**	***Net cash provided in operating activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan aset tetap	(1.579.592.530)	(1.191.860.034)	*Acquisition of fixed asset*
Penerimaan dividen kas dari entitas anak dan asosiasi	12.724.800	13.444.596	*withdrawal of investment in subsidiaries and association*
Pencairan (penempatan) uang jaminan		1.492.777	*Liquidation (placements) of guarantee*
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	**(1.566.867.730)**	**(1.176.922.660)**	***Net cash used in investing activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan (pembayaran) pinjaman bank	15.203.524	(110.000.000)	*Receipt (payment) for bank loan*
Penerimaan (pembayaran) uang muka setoran modal	556.540.000	2.183.400.000	*Receipt (payment) from paid-in capital advance*
Penerimaan (Pembayaran) Pinjaman Pihak Berelasi	50.000.000	-	*Receipt (Payment) from Related Parties*
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	**621.743.524**	**2.073.400.000**	***Net cash provided by financing activities***
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	**(888.653.505)**	**942.979.340**	***NET(DECREASE) INCREASE IN CASH AND EQUIVALENTS***
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	**3.872.295.702**	**2.929.316.363**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING YEAR***
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	**2.983.642.197**	**3.872.295.702**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR***