



PT Duta Anggada Realty Tbk



2025

Laporan Tahunan & Keberlanjutan
Annual & Sustainability Report



PT Duta Anggada Realty Tbk

To Become The Trusted An Leading Property Company In Indonesia



PT Duta Anggada Realty Tbk

Daftar Isi

Table of Contents

01

Kilas Kinerja 2025

2025 Performance Highlights

09

Laporan Dewan Komisaris dan Direksi

Reports From The Boards of Commissioners and Board of Directors

23

Profil Perusahaan

Company Profile

47

Analisis dan Pembahasan Manajemen

Management Discussion and Analysis

81

Tata Kelola Perusahaan

Good Corporate Governance

123

Laporan Keberlanjutan

Sustainability Report

159

Laporan Keuangan Konsolidasian

Consolidated Financial Statement

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN

This page is intentionally left blank

Kilas Kinerja 2025

2025 Performance Highlights



Ikhtisar Keuangan

Financial Highlights

(dalam jutaan Rupiah)

(in million Rupiah)

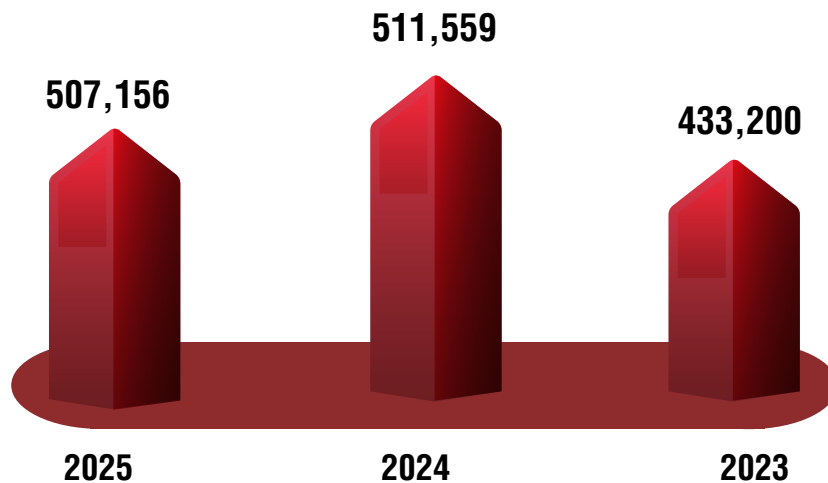
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	2025	2024	2023	Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Pendapatan Usaha	507.156	511.559	433.200	Operating Revenues
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	(272.184)	(274.464)	(251.156)	Cost of Sales and Direct Costs
Laba Bruto	234.972	237.094	182.044	Gross Profit
Laba Usaha	88.824	64.336	28.521	Operating Profit
Rugi Tahun Berjalan Sebelum Beban Pajak Final dan Pajak Penghasilan	(219.124)	(262.422)	(312.056)	Loss for The Year Before Final Tax Expense and Income Tax
Rugi Tahun Berjalan	(259.621)	(296.802)	(343.798)	Loss for the Year
Total Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	(260.486)	(296.370)	(343.817)	Total Comprehensive Loss for the Year
Rugi Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	(259.619)	(296.799)	(343.792)	Loss for the Year Attributable to Owners of the Parent Entity
Rugi Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada Kepentingan Nonpengendali	(2)	(3)	(5)	Loss for the Year Attributable to Non Controlling Interests
Total Rugi Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	(260.484)	(296.367)	(343.812)	Total Comprehensive Loss for the Year Attributable to Owners of the Parent Entity
Total Rugi Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada Kepentingan Nonpengendali	(2)	(3)	(5)	Total Comprehensive Loss for the Year Attributable to Non-Controlling Interests
Rugi per Saham Dasar yang dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk (angka penuh)	(83)	(94)	(109)	Basic Loss Per Share Attributable to Owners of the Parent Entity (full amount)

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	2025	2024	2023	Consolidated Statement of Financial Position
Total Aset Lancar	129.445	131.683	124.123	Total Current Assets
Total Aset Tidak Lancar	5.973.949	6.076.999	6.192.847	Total Non Current-Assets
Total Aset	6.103.394	6.208.682	6.316.970	Total Assets
Total Liabilitas Jangka Pendek	3.055.992	1.310.521	823.598	Total Current Liabilities
Total Liabilitas Jangka Panjang	1.865.728	3.456.001	3.754.843	Total Long-term Liabilities
Total Liabilitas	4.921.720	4.766.522	4.578.441	Total Liabilities
Total Ekuitas	1.181.674	1.442.159	1.738.529	Total Equity
Total Liabilitas dan Ekuitas	6.103.394	6.208.682	6.316.970	Total Liabilities and Equity

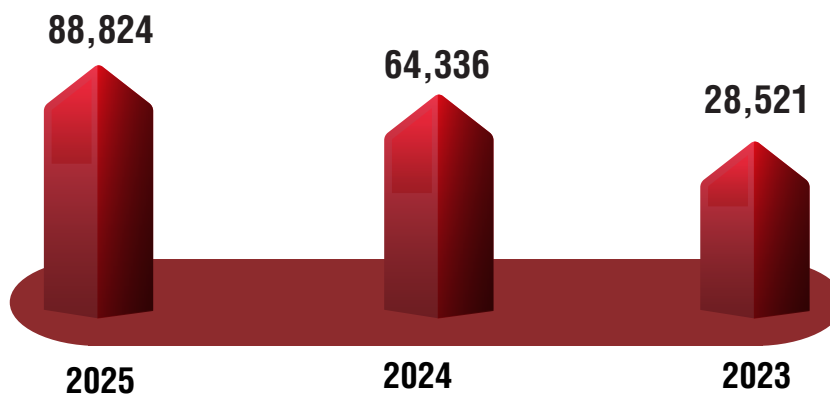
Rasio Keuangan	2025	2024	2023	Financial Ratio
Laba Tahun Berjalan Terhadap Aset (%)	(4,3)	(4,8)	(5,4)	Return on Assets (%)
Laba Tahun Berjalan Terhadap Ekuitas (%)	(22,0)	(20,6)	(19,8)	Return on Equity (%)
Laba Tahun Berjalan Terhadap Pendapatan (%)	(51,2)	(58,0)	(79,4)	Return on Sales (%)
Rasio Lancar (x)	0,04	0,10	0,15	Current Ratio (x)
Liabilitas Terhadap Aset (%)	80,6	76,8	72,5	Liabilities to Assets (%)
Liabilitas Terhadap Ekuitas (%)	416,5	330,5	263,4	Liabilities to Equity (%)
Utang Terhadap Aset (%)	55,4	55,2	54,9	Debt to Assets (%)
Utang Terhadap Ekuitas (%)	286,2	237,8	199,4	Debt to Equity (%)

GRAFIK IKHTISAR KEUANGAN*Financial Highlights Chart***PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA***Sales and Operating Revenues*

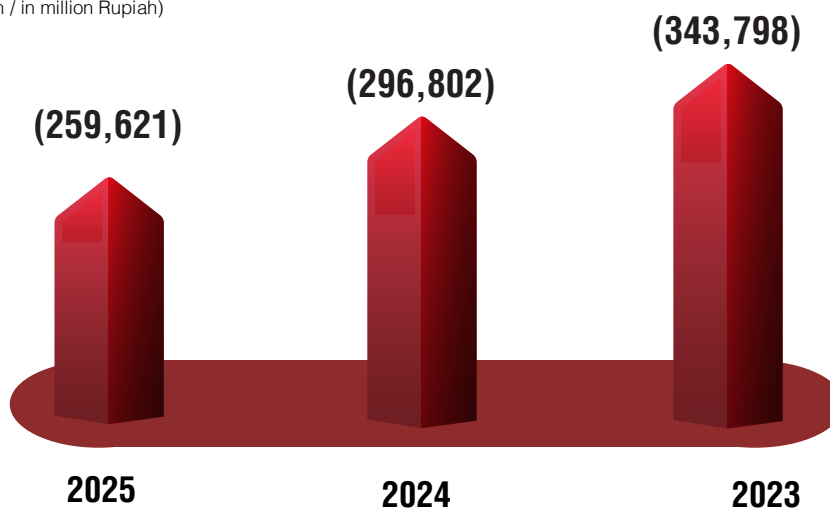
(dalam jutaan Rupiah / in million Rupiah)

**LABA USAHA***Operating Profit*

(dalam jutaan Rupiah / in million Rupiah)

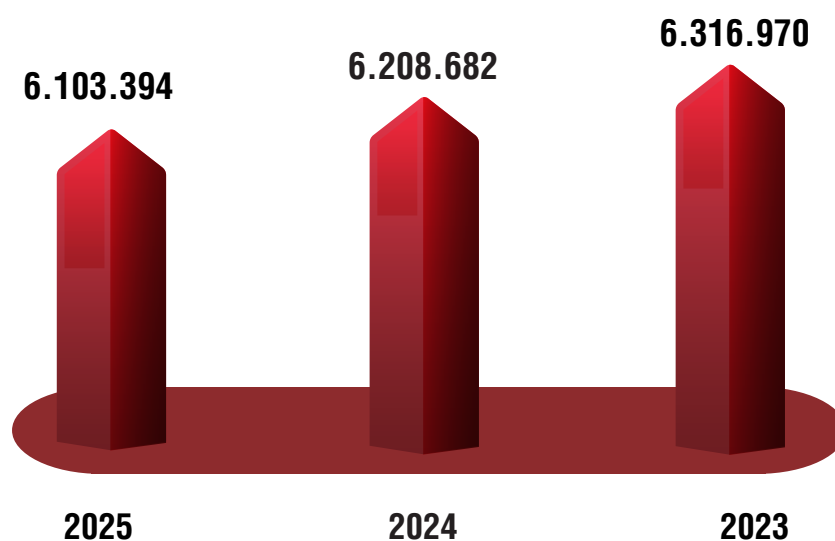
**RUGI TAHUN BERJALAN***Loss for the Year*

(dalam jutaan Rupiah / in million Rupiah)

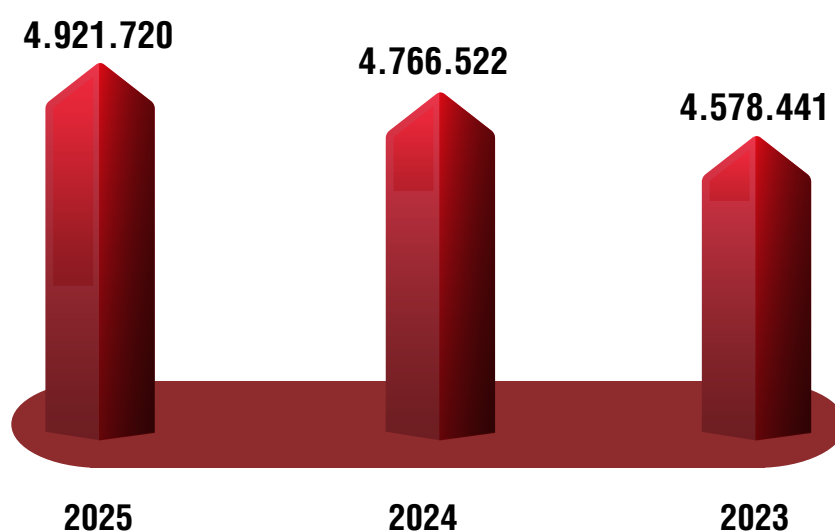


TOTAL ASET*Total Assets*

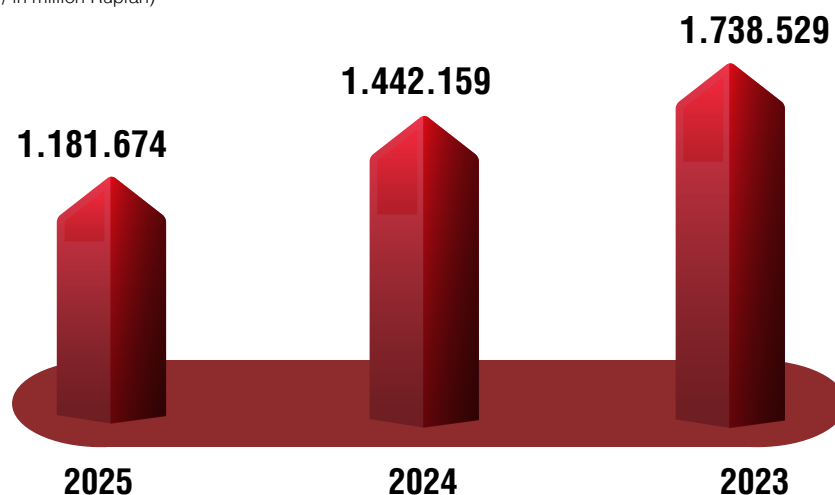
(dalam jutaan Rupiah / in million Rupiah)

**TOTAL LIABILITAS***Total Liabilities*

(dalam jutaan Rupiah / in million Rupiah)

**TOTAL EKUITAS***Total Equity*

(dalam jutaan Rupiah / in million Rupiah)



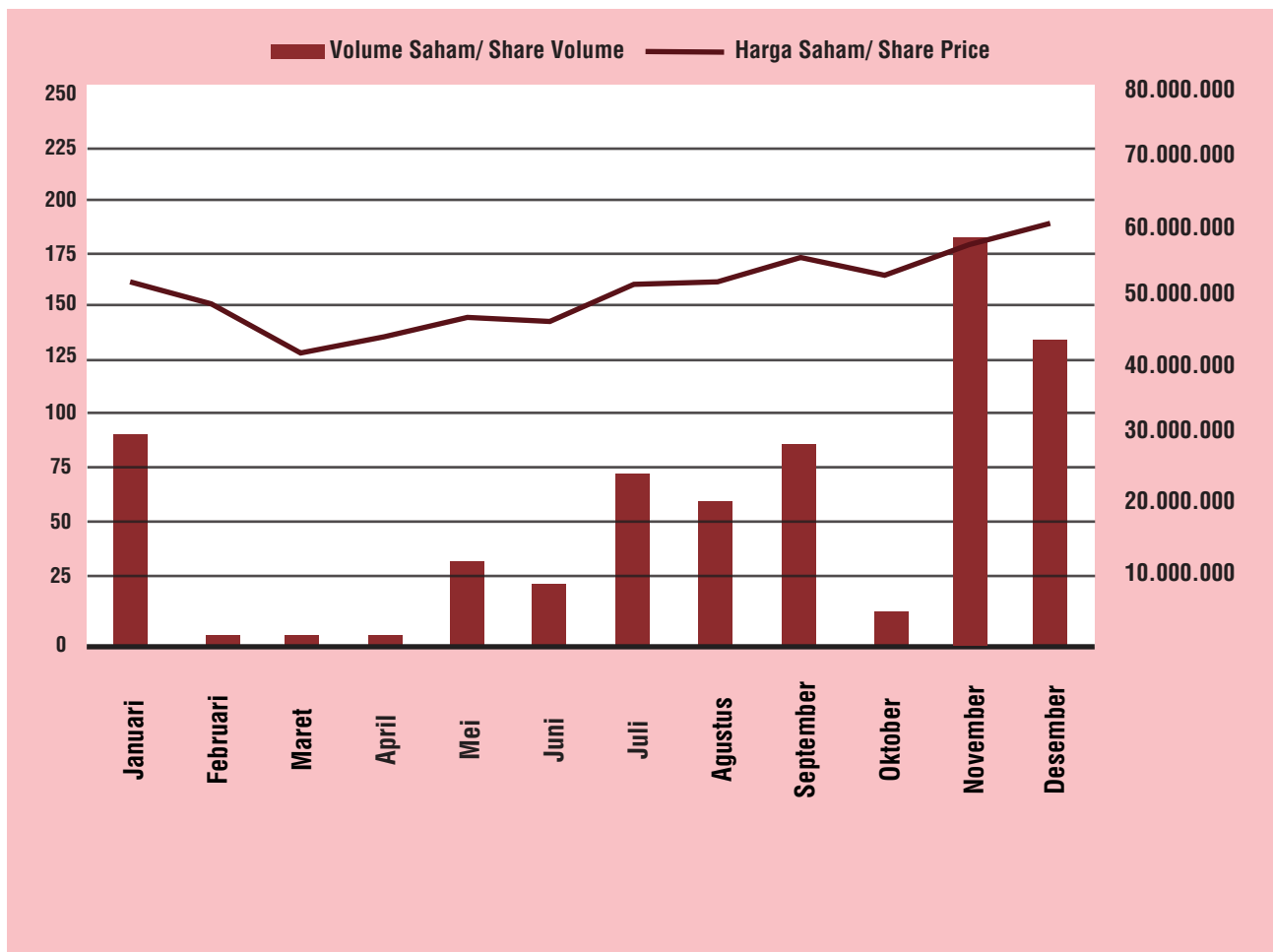
IKHTISAR SAHAM
Stock Highlights

Kinerja Saham Tahun 2025
Year 2025 Share Performance

Bulan <i>Month</i>	Harga Saham <i>Share Price</i>			Volume Perdagangan (Unit) <i>Trading Volume (Unit)</i>	Jumlah Saham Beredar (Unit) <i>Issued Shares (Unit)</i>	Kapitalisasi Pasar (Rp Juta) <i>Market Capitalization (Rp Million)</i>
	Tertinggi (Rp)	Terendah (Rp)	Penutupan (Rp)			
	<i>Highest (Rp)</i>	<i>Lowest (Rp)</i>	<i>Closing (Rp)</i>			
Januari	236	161	161	29.289.000	3.141.390.962	505.764
Februari	166	150	150	467.700	3.141.390.962	471.209
Maret	165	125	128	1.088.300	3.141.390.962	402.098
April	146	118	135	648.900	3.141.390.962	424.088
Mei	176	135	144	8.914.600	3.141.390.962	452.360
Juni	172	131	143	7.041.600	3.141.390.962	449.219
Juli	185	138	160	23.284.700	3.141.390.962	502.623
Agustus	189	155	162	17.986.100	3.141.390.962	508.905
September	194	152	173	27.624.000	3.141.390.962	543.461
Oktober	176	150	165	3.209.100	3.141.390.962	518.330
November	240	160	179	56.952.500	3.141.390.962	562.309
Desember	228	174	190	41.920.200	3.141.390.962	596.864

Kinerja Saham Tahun 2024
Year 2024 Share Performance

Bulan <i>Month</i>	Harga Saham <i>Share Price</i>			Volume Perdagangan (Unit) <i>Trading Volume (Unit)</i>	Jumlah Saham Beredar (Unit) <i>Issued Shares (Unit)</i>	Kapitalisasi Pasar (Rp Juta) <i>Market Capitalization (Rp Million)</i>
	Tertinggi (Rp)	Terendah (Rp)	Penutupan (Rp)			
	<i>Highest (Rp)</i>	<i>Lowest (Rp)</i>	<i>Closing (Rp)</i>			
Januari	180	126	136	8.394.900	3.141.390.962	427.229
Februari	147	131	135	1.000.500	3.141.390.962	424.088
Maret	142	127	129	938.000	3.141.390.962	405.239
April	133	96	96	984.000	3.141.390.962	301.574
Mei	113	86	88	1.114.700	3.141.390.962	276.442
Juni	120	71	95	9.354.500	3.141.390.962	298.432
Juli	118	90	105	1.504.100	3.141.390.962	329.846
Agustus	298	105	208	163.633.600	3.141.390.962	653.409
September	236	190	197	14.919.800	3.141.390.962	618.854
Oktober	210	168	170	9.073.800	3.141.390.962	534.036
November	268	160	179	67.207.100	3.141.390.962	562.309
Desember	188	161	168	2.965.800	3.141.390.962	527.754

GRAFIK PERGERAKAN SAHAM 2025*2025 Stock Movements Graph*

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN

This page is intentionally left blank

Laporan Dewan Komisaris dan Direksi

Reports From The Boards of Commissioners and Board of Directors



Laporan Dewan Komisaris

Reports of The Board of Commissioners

Para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang Terhormat,

Puji dan syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nya, sehingga PT Duta Anggada Realty Tbk ("Perseroan") mampu melalui tahun 2025 yang sarat dengan tantangan dan dinamika ekonomi global maupun domestik. Ketidakpastian pasar, tekanan makroekonomi, serta perubahan perilaku konsumen menjadi ujian yang nyata bagi dunia usaha. Namun demikian, Perseroan tetap menunjukkan resiliensi yang kuat, didukung oleh komitmen, integritas, serta dedikasi seluruh insan perusahaan dalam menjaga keberlangsungan usaha dan mempertahankan kinerja secara berkelanjutan.

Dalam kesempatan ini, Dewan Komisaris menyampaikan laporan atas pelaksanaan fungsi pengawasan dan pemberian nasihat terhadap pengelolaan Perseroan yang telah dijalankan oleh Direksi sepanjang tahun buku 2025. Pengawasan tersebut dilakukan secara berkesinambungan melalui penelaahan kinerja, evaluasi strategi, serta pemantauan penerapan tata kelola perusahaan yang baik guna memastikan bahwa seluruh kegiatan usaha berjalan sesuai dengan arah dan tujuan yang telah ditetapkan. Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah menunjukkan komitmen dan upaya yang optimal dalam menghadapi dinamika dan tantangan usaha, sekaligus menjaga kinerja Perseroan tetap berada pada jalur yang sehat dan berkelanjutan. Kami berharap laporan ini dapat memberikan gambaran yang komprehensif, transparan, dan akuntabel kepada para pemangku kepentingan mengenai kinerja serta langkah-langkah strategis yang telah ditempuh dalam mengarahkan Perseroan menuju pertumbuhan yang lebih baik di masa mendatang.

Tinjauan Makroekonomi Global dan Nasional

Secara umum sepanjang tahun 2025, dinamika ketidakpastian ekonomi global masih tetap tinggi, meskipun menunjukkan tingkat resiliensi yang lebih baik dibandingkan perkiraan sebelumnya. Ketidakpastian dipengaruhi oleh berlanjutnya fragmentasi ekonomi global, kebijakan perdagangan yang semakin proteksionis, serta dinamika geopolitik yang terus berkembang di berbagai kawasan strategis. Di sisi lain, tekanan inflasi yang mulai mereda dan penyesuaian kebijakan moneter di sejumlah negara maju memberikan ruang stabilisasi, meskipun volatilitas pasar keuangan dan harga energi masih menjadi faktor risiko utama.

Pertumbuhan ekonomi global pada tahun 2025 diperkirakan berada pada kisaran 3,0%–3,2%, sedikit melambat dibandingkan tahun 2024 yang mencapai sekitar 3,3%. Perlambatan ini terutama disebabkan oleh lemahnya permintaan global, tingginya suku bunga yang masih membatasi investasi, serta tekanan struktural di negara berkembang. Memasuki tahun 2026, prospek

Dear Valued Shareholders and Stakeholders,

We extend our praise and gratitude to God Almighty for His blessings and grace, which have enabled PT Duta Anggada Realty Tbk (the "Company") to navigate through 2025, a year marked by significant challenges and dynamic global as well as domestic economic conditions. Market uncertainty, macroeconomic pressures, and shifting consumer behavior posed real tests for the business sector. Nevertheless, the Company demonstrated strong resilience, supported by the commitment, integrity, and dedication of all its people in maintaining business continuity and sustaining performance.

On this occasion, the Board of Commissioners presents its report on the implementation of its supervisory and advisory functions over the management of the Company carried out by the Board of Directors throughout the 2025 financial year. Such oversight was conducted continuously through performance reviews, strategic evaluations, and monitoring of the implementation of good corporate governance to ensure that all business activities were aligned with the established direction and objectives. The Board of Commissioners believes that the Board of Directors has demonstrated strong commitment and optimal efforts in addressing business dynamics and challenges, while maintaining the Company's performance on a sound and sustainable path. We hope that this report provides a comprehensive, transparent, and accountable overview to stakeholders regarding the Company's performance and the strategic measures undertaken to steer the Company toward stronger growth in the future.

Overview of Global and National Macroeconomics

Overall, throughout 2025, global economic uncertainty remained elevated, although it demonstrated stronger resilience than previously anticipated. This uncertainty was driven by ongoing global economic fragmentation, increasingly protectionist trade policies, and evolving geopolitical dynamics across key strategic regions. On the other hand, easing inflationary pressures and adjustments in monetary policies across several advanced economies have provided some room for stabilization, although financial market volatility and energy price fluctuations continue to pose major risk factors.

Global economic growth in 2025 is projected to be in the range of 3.0%–3.2%, slightly slowing from around 3.3% in 2024. This deceleration is mainly driven by weak global demand, persistently high interest rates that continue to constrain investment, and structural pressures in developing countries. Entering 2026, global growth prospects are expected to remain moderate at around

pertumbuhan global cenderung moderat di kisaran 3,1%, dengan risiko penurunan tetap membayangi akibat eskalasi konflik geopolitik dan gangguan rantai pasok energi yang dapat menekan momentum pemulihan ekonomi global.

Namun demikian, di tengah dinamika global yang penuh ketidakpastian, perekonomian Indonesia tetap menunjukkan tingkat resiliensi yang kuat dengan mampu mempertahankan pertumbuhan stabil di kisaran 5,1%. Dewan Komisaris menilai bahwa capaian ini mencerminkan fundamental ekonomi nasional yang solid, serta didukung oleh proses transisi kepemimpinan nasional yang berlangsung lancar dan kondusif, sehingga mampu menjaga stabilitas politik dan kepercayaan pelaku pasar maupun investor.

Lebih lanjut, konsistensi Pemerintah dalam mengakselerasi kebijakan strategis, khususnya melalui hilirisasi industri dan percepatan digitalisasi ekonomi, turut memperkuat struktur ekonomi nasional secara berkelanjutan. Sinergi antara stabilitas makroekonomi, arah kebijakan yang terukur, serta transformasi digital yang semakin masif telah menciptakan iklim investasi yang semakin atraktif. Kondisi ini pada akhirnya membuka peluang yang lebih luas bagi pertumbuhan sektor riil, termasuk industri properti, untuk terus berkembang secara optimal di tengah tantangan global yang ada.

Secara keseluruhan, sektor properti di Indonesia tetap menunjukkan prospek yang positif dengan potensi pertumbuhan yang berkelanjutan, meskipun kinerja antarsegmen mengalami variasi seiring dengan perubahan preferensi konsumen, perkembangan gaya hidup, serta dinamika kondisi pasar. Dalam menghadapi situasi tersebut, pelaku usaha dituntut untuk semakin adaptif melalui penguatan inovasi produk yang relevan, optimalisasi strategi pemasaran berbasis kebutuhan pasar, serta peningkatan efisiensi operasional guna menjaga profitabilitas. Dewan Komisaris memandang bahwa dengan perumusan strategi yang terarah, implementasi kebijakan yang responsif terhadap perubahan, serta penguatan tata kelola perusahaan yang baik, Perseroan berada pada posisi yang solid untuk memanfaatkan peluang pertumbuhan yang ada. Dengan demikian, Perseroan diharapkan mampu meningkatkan kinerja secara berkesinambungan sekaligus menciptakan nilai tambah yang optimal bagi seluruh pemangku kepentingan di masa mendatang.

Penilaian Terhadap Kinerja Direksi

Dengan mempertimbangkan dinamika makroekonomi global dan domestik serta perkembangan industri yang semakin kompetitif, Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah menunjukkan kinerja yang cukup baik dan terukur dalam mengelola Perseroan sepanjang tahun 2025. Di tengah kondisi ketidakpastian ekonomi dan meningkatnya kompleksitas bisnis, Direksi mampu menjaga kesinambungan operasional secara efektif dan memastikan stabilitas kinerja keuangan melalui penerapan prinsip kehati-hatian, disiplin anggaran, serta optimalisasi sumber daya. Selain itu, Direksi juga berhasil memastikan bahwa seluruh aktivitas usaha tetap berjalan selaras dengan komitmen kepada pelanggan dan pemangku kepentingan lainnya, dengan tetap mengedepankan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku serta penerapan tata kelola perusahaan yang baik.

3.1%, with downside risks still looming due to escalating geopolitical tensions and potential disruptions in energy supply chains that could weigh on the global economic recovery momentum.

Nevertheless, amid ongoing global uncertainty, Indonesia's economy continues to demonstrate strong resilience by maintaining stable growth at around 5.1%. The Board of Commissioners views this achievement as a reflection of solid national economic fundamentals, supported by a smooth and conducive leadership transition process, which has helped preserve political stability and maintain the confidence of market participants and investors.

Furthermore, the Government's consistency in accelerating strategic policies particularly through industrial down streaming and the acceleration of economic digitalization has contributed to strengthening the national economic structure in a sustainable manner. The synergy between macroeconomic stability, well-calibrated policy direction, and increasingly widespread digital transformation has created a more attractive investment climate. This condition ultimately opens broader opportunities for the growth of the real sector, including the property industry, to continue developing optimally amid existing global challenges.

Overall, the property sector in Indonesia continues to demonstrate positive prospects with sustainable growth potential, although performance across segments varies in line with shifting consumer preferences, evolving lifestyles, and market dynamics. In responding to these conditions, business players are required to be more adaptive through strengthening relevant product innovation, optimizing market-driven marketing strategies, and enhancing operational efficiency to maintain profitability. The Board of Commissioners views that with well-defined strategic formulation, responsive policy implementation, and strengthened good corporate governance, the Company is in a solid position to capitalize on existing growth opportunities. Accordingly, the Company is expected to improve its performance sustainably while creating optimal value for all stakeholders in the future.

Assesment of Board of Directors Performance

Taking into account the dynamics of the global and domestic macroeconomic environment, as well as increasingly competitive industry developments, the Board of Commissioners assesses that the Board of Directors has demonstrated fairly strong and measurable performance in managing the Company throughout 2025. Amid economic uncertainty and growing business complexity, the Board of Directors has been able to maintain operational continuity effectively and ensure financial performance stability through the application of prudential principles, budget discipline, and resource optimization. In addition, the Board of Directors has ensured that all business activities remain aligned with commitments to customers and other stakeholders, while upholding compliance with applicable laws and regulations and implementing good corporate governance.

Direksi juga dinilai konsisten dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan keuangan, sehingga Perseroan mampu menjaga stabilitas kinerja di tengah dinamika dan fluktuasi industri. Sejalan dengan itu, berbagai upaya strategis dalam pengembangan kualitas sumber daya manusia serta penguatan sistem pengendalian internal terus diimplementasikan secara berkesinambungan. Inisiatif tersebut tidak hanya mendukung terjaganya standar kualitas layanan, tetapi juga berperan penting dalam meningkatkan efisiensi serta efektivitas operasional Perseroan secara berkelanjutan.

Atas capaian tersebut, kami menyampaikan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada Direksi. Kami menilai Direksi telah menunjukkan kompetensi, kepemimpinan, dan komitmen yang solid dalam mengimplementasikan rencana serta kebijakan strategis secara konsisten. Berbagai langkah yang ditempuh terbukti mampu mengarahkan kinerja Perseroan ke arah yang semakin positif, sekaligus memperkuat fondasi bagi pertumbuhan yang lebih berkelanjutan, adaptif, dan berdaya saing di masa mendatang.

Fungsi Pengawasan Dewan Komisaris

Dewan Komisaris melaksanakan fungsi pengawasan secara aktif, sistematis, dan berkelanjutan terhadap seluruh tahapan perumusan hingga implementasi strategi bisnis Perseroan. Pengawasan ini diarahkan untuk memastikan keselarasan yang konsisten antara arah strategis, visi dan misi Perseroan, serta penerapan prinsip-prinsip GCG dan sesuai dengan ketentuan serta peraturan yang berlaku. Selain itu, Dewan Komisaris memastikan bahwa strategi yang dijalankan oleh Direksi telah sejalan dengan rencana dan strategi Perseroan tahun 2025.

Dewan Komisaris berperan melalui pemberian arahan dan pandangan strategis, serta evaluasi secara kritis terhadap setiap usulan kebijakan strategis yang diajukan Direksi. Proses ini dilakukan dengan mempertimbangkan secara komprehensif kondisi pasar, profil risiko usaha, serta orientasi jangka panjang Perseroan, termasuk integrasi prinsip keberlanjutan dalam setiap aktivitas bisnis secara konsisten dan terukur.

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris secara proaktif menjalankan peran pendampingan strategis terhadap Direksi dalam merumuskan dan menyusun arah bisnis Perseroan yang adaptif, inovatif, serta tanggap terhadap dinamika industri dan tantangan global. Keterlibatan tersebut diwujudkan melalui partisipasi aktif dalam berbagai forum strategis, pelaksanaan rapat evaluasi secara berkala, serta koordinasi yang intensif dengan komite-komite di bawah Dewan Komisaris.

Melalui mekanisme pengawasan yang terstruktur dan pendekatan yang kolaboratif, Dewan Komisaris memastikan bahwa setiap kebijakan dan langkah strategis yang diambil tidak hanya berorientasi pada pencapaian target jangka pendek, tetapi juga memperkuat fondasi pertumbuhan yang berkelanjutan serta menciptakan nilai tambah jangka panjang bagi Perseroan. Kami meyakini bahwa sinergi yang solid antara Dewan Komisaris dan Direksi merupakan faktor kunci dalam keberhasilan implementasi strategi, yang pada akhirnya akan mendukung pencapaian tujuan jangka panjang Perseroan secara optimal.

The Board of Directors is also considered consistent in applying prudential principles in financial management, enabling the Company to maintain stable performance amid industry dynamics and fluctuations. In line with this, various strategic initiatives in human capital development and the strengthening of internal control systems have been continuously implemented. These initiatives not only support the maintenance of service quality standards but also play an important role in enhancing the Company's operational efficiency and effectiveness on a sustainable basis.

In light of these achievements, we express our highest appreciation to the Board of Directors. We believe that the Board of Directors has demonstrated strong competence, leadership, and commitment in consistently implementing strategic plans and policies. The measures undertaken have proven effective in steering the Company's performance in a more positive direction, while strengthening the foundation for more sustainable, adaptive, and competitive growth in the future.

Supervisory Function of the Board of Commissioners

The Board of Commissioners carries out its supervisory function in an active, systematic, and continuous manner across all stages, from the formulation to the implementation of the Company's business strategy. This oversight is directed at ensuring consistent alignment between the strategic direction, the Company's vision and mission, as well as the application of GCG principles in compliance with prevailing laws and regulations. In addition, the Board of Commissioners ensures that the strategies implemented by the Board of Directors are in line with the Company's plans and strategies for 2025.

The Board of Commissioners fulfils its role by providing strategic direction and insights, as well as conducting critical evaluations of every strategic policy proposal submitted by the Board of Directors. This process is undertaken by comprehensively considering market conditions, the Company's risk profile, and its long-term orientation, including the consistent and measurable integration of sustainability principles into all business activities.

Throughout 2025, the Board of Commissioners proactively carried out its strategic advisory role in supporting the Board of Directors in formulating and developing the Company's business direction to be adaptive, innovative, and responsive to industry dynamics and global challenges. This involvement was reflected through active participation in various strategic forums, the conduct of periodic evaluation meetings, and intensive coordination with committees under the Board of Commissioners.

Through structured oversight mechanisms and a collaborative approach, the Board of Commissioners ensured that every policy and strategic initiative undertaken was not only aimed at achieving short-term targets, but also at strengthening the foundation for sustainable growth and creating long-term value for the Company. We believe that strong synergy between the Board of Commissioners and the Board of Directors is a key factor in the successful implementation of strategy, which ultimately supports the optimal achievement of the Company's long-term objectives.

Pandangan Atas Prospek Usaha

Memasuki tahun 2026, sektor properti di Indonesia diperkirakan tetap menunjukkan prospek yang positif, meskipun masih diwarnai oleh dinamika ekonomi global dan domestik yang berfluktuasi. Ketidakpastian global yang dipengaruhi oleh tensi geopolitik, kebijakan suku bunga tinggi di negara maju, serta perlambatan pertumbuhan di sejumlah negara utama berpotensi memengaruhi arus investasi dan daya beli secara umum. Kondisi tersebut memberikan tekanan tersendiri bagi sektor properti, terutama pada segmen komersial dan investasi.

Di sisi domestik, perekonomian Indonesia pada tahun 2026 diproyeksikan tetap solid pada kisaran 5,0%–5,2%, didukung oleh kuatnya konsumsi rumah tangga, peningkatan investasi, serta akselerasi transformasi ekonomi melalui hilirisasi dan digitalisasi. Stabilitas inflasi yang lebih terjaga, disertai dengan potensi pelonggaran kebijakan moneter secara bertahap, diharapkan dapat menjadi katalis positif bagi pertumbuhan sektor properti.

Dalam menghadapi dinamika pasar yang terus berkembang, Dewan Komisaris menyatakan dukungan penuh terhadap setiap langkah strategis yang ditempuh oleh Direksi dalam mendorong inovasi dan penguatan kinerja Perseroan. Inovasi dipandang sebagai elemen kunci untuk memastikan relevansi produk dan layanan di tengah perubahan kebutuhan pasar yang semakin cepat dan kompetitif.

Dewan Komisaris menilai bahwa proyeksi bisnis yang disusun oleh Direksi telah mempertimbangkan berbagai faktor secara komprehensif, termasuk dinamika ekonomi, tren permintaan pasar, serta intensitas persaingan di industri. Dengan perumusan strategi yang terarah, eksekusi yang disiplin, serta penerapan manajemen risiko yang efektif, Dewan Komisaris meyakini bahwa Perseroan berada pada posisi yang tepat untuk mengoptimalkan peluang yang ada, memperkuat daya saing, dan mencapai pertumbuhan yang berkelanjutan dalam jangka panjang.

Penerapan Tata Kelola Perusahaan

Dewan Komisaris secara konsisten menegaskan komitmennya dalam memastikan penerapan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG) di seluruh lini organisasi Perseroan. Komitmen ini diwujudkan melalui penerapan sistem manajemen yang terstruktur dan efektif, yang didukung oleh mekanisme pengawasan, evaluasi, serta perbaikan berkelanjutan. Selain itu, Dewan Komisaris senantiasa memastikan kepatuhan Perseroan terhadap seluruh ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Secara keseluruhan, Dewan Komisaris menilai bahwa implementasi GCG sepanjang tahun 2025 telah berjalan dengan baik dan selaras dengan regulasi yang berlaku. Meskipun demikian, upaya peningkatan dan penyempurnaan tetap menjadi fokus utama guna memperkuat transparansi, akuntabilitas, serta integritas di seluruh aspek operasional Perseroan. Dewan Komisaris meyakini bahwa keberhasilan dalam menciptakan pertumbuhan jangka panjang yang berkelanjutan sangat ditentukan oleh konsistensi dalam penerapan GCG yang efektif dan menyeluruh.

Views On Business Prospects

Entering 2026, Indonesia's property sector is expected to maintain a positive outlook, although it will continue to be influenced by fluctuating global and domestic economic dynamics. Global uncertainty driven by geopolitical tensions, high-interest rate policies in advanced economies, and slower growth in several major countries may affect investment flows and overall purchasing power. These conditions pose particular challenges for the property sector, especially in the commercial and investment segments.

On the domestic front, Indonesia's economy in 2026 is projected to remain solid at around 5.0%–5.2%, supported by strong household consumption, increased investment, and the acceleration of economic transformation through downstream industrialization and digitalization. More stable inflation, along with the potential for gradual monetary policy easing, is expected to serve as a positive catalyst for the growth of the property sector.

In navigating an increasingly dynamic market environment, the Board of Commissioners expresses its full support for the strategic initiatives undertaken by the Board of Directors to drive innovation and strengthen the Company's performance. Innovation is regarded as a key element in ensuring that products and services remain relevant amid rapidly evolving market demands and intensifying competition.

The Board of Commissioners considers that the business projections prepared by the Board of Directors have comprehensively taken into account various critical factors, including economic dynamics, market demand trends, and the level of industry competition. With well-defined strategies, disciplined execution, and effective risk management practices, the Board of Commissioners is confident that the Company is well-positioned to capitalize on existing opportunities, enhance its competitiveness, and achieve sustainable long-term growth.

Implementatiton of Good Corporate Governance

The Board of Commissioners consistently reaffirms its commitment to ensuring the implementation of Good Corporate Governance (GCG) principles across all levels of the Company's organization. This commitment is realized through the establishment of a structured and effective management system, supported by robust mechanisms for oversight, evaluation, and continuous improvement. In addition, the Board of Commissioners continuously ensures the Company's compliance with all applicable laws and regulations.

Overall, the Board of Commissioners assesses that the implementation of GCG throughout 2025 has been carried out effectively and in alignment with prevailing regulatory standards. Nevertheless, continuous enhancement and refinement remain a key priority to further strengthen transparency, accountability, and integrity across all aspects of the Company's operations. The Board firmly believes that sustainable long-term growth can only be achieved through the consistent and comprehensive application of effective GCG practices.

Dalam menjalankan fungsi pengawasan, Dewan Komisaris didukung oleh Komite Audit serta Komite Nominasi dan Remunerasi, yang keduanya memiliki peran strategis dalam memperkuat implementasi GCG. Komite Audit telah menjalankan fungsinya secara profesional, khususnya dalam memastikan kualitas, transparansi, dan keandalan laporan keuangan Perseroan. Komite ini secara aktif melakukan penelaahan atas Laporan Keuangan, mengevaluasi kinerja Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik, serta memberikan rekomendasi terkait penunjukan auditor eksternal untuk periode berikutnya. Selain itu, Komite Audit turut berperan penting dalam pengawasan efektivitas sistem pengendalian internal, manajemen risiko, serta kepatuhan terhadap regulasi.

Di sisi lain, Komite Nominasi dan Remunerasi telah melaksanakan tugasnya secara komprehensif, mencakup pemberian rekomendasi terkait struktur dan komposisi jabatan, pelaksanaan evaluasi kinerja, serta penyusunan kebijakan remunerasi bagi Direksi dan Dewan Komisaris yang selaras dengan kinerja dan prinsip tata kelola yang baik.

Dewan Komisaris menilai bahwa kedua komite tersebut telah menjalankan peran dan tanggung jawabnya secara optimal sepanjang tahun 2025. Melalui penyelenggaraan rapat secara berkala, Dewan Komisaris memperoleh berbagai informasi, analisis, serta rekomendasi strategis yang menjadi landasan penting dalam proses pengambilan keputusan, sekaligus dalam mengarahkan strategi dan pengembangan usaha Perseroan secara berkelanjutan.

Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris Perseroan. Dengan demikian per 31 Desember 2025, komposisi Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

- Komisaris Utama : Hartadi Angkosubroto
- Komisaris : Johanna Zakaria
- Komisaris Independen : Hadi Siswanto

Apresiasi

Sebagai penutup, atas nama Dewan Komisaris, kami menyampaikan apresiasi dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Direksi, jajaran manajemen, serta seluruh karyawan Perseroan atas dedikasi, komitmen, dan kerja keras yang telah memberikan kontribusi nyata dalam mendorong kinerja dan pertumbuhan Perseroan sepanjang tahun 2025.

Kami juga menyampaikan terima kasih yang tulus kepada para pemegang saham, pemangku kepentingan, mitra bisnis, serta seluruh pihak yang telah memberikan dukungan dan kepercayaan yang berkelanjutan kepada Perseroan. Kepercayaan ini menjadi fondasi penting bagi Perseroan untuk terus berkembang dan menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan.

In performing its supervisory function, the Board of Commissioners is supported by the Audit Committee and the Nomination and Remuneration Committee, both of which play strategic roles in reinforcing GCG implementation. The Audit Committee has carried out its duties professionally, particularly in ensuring the quality, transparency, and reliability of the Company's financial reporting. The Committee actively reviews the Financial Statements, evaluates the performance of the Public Accountant and Public Accounting Firm, and provides recommendations regarding the appointment of external auditors for the subsequent period. Furthermore, the Audit Committee plays a significant role in overseeing the effectiveness of internal control systems, risk management, and regulatory compliance.

Meanwhile, the Nomination and Remuneration Committee has fulfilled its responsibilities comprehensively, including providing recommendations on organizational structure and composition, conducting performance evaluations, and formulating remuneration policies for the Board of Directors and the Board of Commissioners in alignment with performance and sound governance principles.

The Board of Commissioners considers that both committees have performed their duties and responsibilities optimally throughout 2025. Through regular meetings, the Board obtains valuable information, analyses, and strategic recommendations that serve as an essential foundation for decision-making, as well as for guiding the Company's strategic direction and future business development.

Changes in the Board of Commissioners Composition

Throughout the year 2025, there were no changes in the composition of the Company's Board of Commissioners. Therefore, the composition of the Company's Board of Commissioners as of December 31, 2025 is as follows:

- President Commissioner : Hartadi Angkosubroto
- Commissioner : Johanna Zakaria
- Independent Commissioner : Hadi Siswanto

Appreciation

In closing, on behalf of the Board of Commissioners, we would like to express our highest appreciation and gratitude to the Board of Directors, management, and all employees of the Company for their dedication, commitment, and hard work, which have made a significant contribution to driving the Company's performance and growth throughout 2025.

We also extend our sincere thanks to the shareholders, stakeholders, business partners, and all parties who have continuously provided their support and trust in the Company. This trust serves as a vital foundation for the Company to keep growing and creating sustainable value.

Ke depan, kami berharap kolaborasi yang telah terjalin dengan baik ini dapat semakin diperkuat guna menghadapi dinamika dan tantangan bisnis yang semakin kompleks, sekaligus memanfaatkan berbagai peluang yang ada. Dewan Komisaris berkomitmen untuk senantiasa menjaga kepercayaan tersebut melalui pelaksanaan fungsi pengawasan yang efektif serta dukungan strategis yang berkesinambungan, demi memastikan pertumbuhan usaha Perseroan yang sehat, berkelanjutan, dan bernilai jangka panjang.

Looking ahead, we hope that the strong collaboration that has been established will continue to be strengthened in order to navigate increasingly complex business dynamics and challenges, while at the same time capturing emerging opportunities. The Board of Commissioners remains committed to upholding this trust through effective oversight and continuous strategic support, ensuring the Company's sustainable growth and long-term value creation.

Atas Nama Dewan Komisaris

On Behalf of The Board of Commissioners



Hartadi Angkosubroto

Komisaris Utama

President Commissioner

Laporan Direksi

Reports of The Board of Directors

Para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang Terhormat,

Segala puji dan syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga PT Duta Anggada Realty Tbk. ("Perseroan") dapat melalui tahun buku 2025 yang sarat dengan dinamika dan tantangan, serta tetap membukukan kinerja yang cukup baik.

Pada kesempatan ini, kami, mewakili seluruh jajaran Direksi, dengan hormat menyampaikan Laporan Pengelolaan Perseroan untuk tahun buku 2025. Laporan ini disusun sebagai wujud pertanggungjawaban Direksi kepada para Pemegang Saham dan seluruh pemangku kepentingan atas mandat dan kepercayaan yang telah diberikan dalam mengelola serta menjalankan kegiatan usaha Perseroan.

Kondisi Perekonomian Global dan Nasional

Perekonomian global pada tahun 2025 mengalami perlambatan di tengah ketidakpastian yang masih tinggi. Hal ini dipicu oleh ketegangan geopolitik, kebijakan proteksionisme, serta perang dagang yang menekan perdagangan internasional dan mengganggu rantai pasok. Pertumbuhan ekonomi dunia diperkirakan stagnan di kisaran 3%, dengan negara maju tumbuh rendah dan negara berkembang masih lebih tinggi namun melambat. Selain itu, terjadi fragmentasi ekonomi global yang ditandai dengan pergeseran kerja sama dari multilateral ke bilateral dan regional.

Di sisi lain, risiko terhadap stabilitas keuangan meningkat akibat tingginya utang global, volatilitas pasar, serta perkembangan sektor keuangan nonbank dan aset digital. Ke depan, tantangan utama meliputi perlambatan pertumbuhan, fragmentasi ekonomi, beban utang, serta risiko dari inovasi keuangan yang belum sepenuhnya terregulasi. Meski demikian, peluang tetap ada melalui pemanfaatan teknologi dan penguatan kerja sama regional, sehingga diperlukan kebijakan yang adaptif untuk menjaga stabilitas dan mendorong pertumbuhan berkelanjutan.

Perekonomian Indonesia pada tahun 2025 tetap menunjukkan ketahanan yang solid di tengah tingginya ketidakpastian global. Stabilitas makroekonomi terjaga, tercermin dari inflasi yang berada dalam kisaran sasaran serta sistem keuangan yang tetap kuat dengan dukungan likuiditas yang memadai dan permodalan perbankan yang sehat. Pertumbuhan ekonomi diperkirakan berada pada kisaran 4,7–5,5% dan berpotensi meningkat pada 2026, ditopang oleh permintaan domestik yang kuat serta keberlanjutan agenda transformasi ekonomi nasional.

Ketahanan tersebut tidak terlepas dari sinergi kebijakan fiskal dan moneter yang efektif antara Pemerintah dan Bank Indonesia. Kebijakan fiskal diarahkan untuk memperkuat konsumsi dan investasi melalui belanja negara serta program perlindungan sosial, sementara kebijakan moneter difokuskan pada pengendalian inflasi, stabilitas nilai tukar,

Dear Esteemed Shareholders and Stakeholders,

All praise and gratitude be to God Almighty for His abundant grace and blessings, which have enabled PT Duta Anggada Realty Tbk. (the "Company") to navigate the 2025 financial year marked by significant dynamics and challenges while still achieving a fairly good performance.

On this occasion, we, representing the entire Board of Directors, respectfully present the Company's Management Report for the 2025 financial year. This report is prepared as a form of the Board of Directors' accountability to the Shareholders and all stakeholders for the mandate and trust bestowed upon us in managing and conducting the Company's business activities.

Overview of the Global and National Economy

The global economy in 2025 is experiencing a slowdown amid persistent uncertainty. This is driven by geopolitical tensions, protectionist policies, and trade wars that are weighing on international trade and disrupting supply chains. Global economic growth is projected to stagnate at around 3%, with advanced economies growing modestly and developing economies still expanding at a relatively higher rate, albeit at a slower pace. Additionally, global economic fragmentation is occurring, marked by a shift in cooperation from multilateral frameworks toward bilateral and regional arrangements.

On the other hand, risks to financial stability are increasing due to high global debt levels, market volatility, and the rapid development of the non-bank financial sector and digital assets. Looking ahead, key challenges include slowing growth, economic fragmentation, debt burdens, and risks stemming from financial innovations that are not yet fully regulated. Nevertheless, opportunities remain through the adoption of technology and the strengthening of regional cooperation, highlighting the need for adaptive policies to maintain stability and support sustainable growth.

Indonesia's economy in 2025 continues to demonstrate solid resilience amid heightened global uncertainty. Macroeconomic stability is well maintained, as reflected in inflation remaining within the target range and a strong financial system supported by adequate liquidity and healthy banking capital. Economic growth is projected to be in the range of 4.7–5.5% and is expected to increase further in 2026, driven by strong domestic demand and the continued implementation of the national economic transformation agenda.

This resilience is supported by effective policy synergy between the Government and Bank Indonesia. Fiscal policy is directed at strengthening consumption and investment through government spending and social protection programs, while monetary policy focuses on controlling inflation, maintaining exchange rate stability, and supporting

dan dukungan terhadap pembiayaan ekonomi. Di sisi lain, reformasi struktural seperti hilirisasi sumber daya alam, percepatan pembangunan infrastruktur, dan peningkatan iklim investasi terus didorong guna memperkuat kapasitas produksi dan menciptakan nilai tambah domestik.

Dari sisi kinerja, pertumbuhan ekonomi didukung oleh ekspor nonmigas, peningkatan investasi swasta, serta konsumsi rumah tangga yang tetap resilien. Sektor industri pengolahan, perdagangan, transportasi, dan ekonomi digital mencatatkan kinerja positif, meskipun sektor padat karya masih memerlukan penguatan. Secara spasial, pertumbuhan relatif merata di berbagai wilayah, dengan kontribusi signifikan dari kawasan industri dan hilirisasi, khususnya di Jawa dan Kawasan Timur Indonesia. Ke depan, prospek ekonomi tetap positif hingga 2027 dengan stabilitas eksternal yang terjaga, sehingga diperlukan penguatan sinergi kebijakan dan optimalisasi sektor produktif untuk mendorong pertumbuhan yang inklusif dan berkelanjutan.

Tinjauan Industri Properti

Pada tahun 2025, sektor properti global dan nasional melanjutkan fase pemulihan dengan dinamika yang lebih stabil dibandingkan tahun sebelumnya. Kondisi ekonomi makro yang mulai terkendali, termasuk tren penurunan inflasi dan ekspektasi pelonggaran suku bunga secara bertahap, memberikan sentimen positif bagi pasar properti. Di Indonesia, sektor properti menunjukkan kinerja yang semakin solid, didukung oleh meningkatnya daya beli masyarakat serta berlanjutnya berbagai insentif pemerintah, seperti kebijakan pajak dan program pembiayaan perumahan. Segmen residensial tetap menjadi pendorong utama pertumbuhan, khususnya pada kelas menengah, seiring dengan kebutuhan hunian yang masih tinggi di kawasan perkotaan dan penyangganya.

Di sektor perkantoran, khususnya di Jakarta, tingkat okupansi menunjukkan peningkatan yang lebih konsisten dibandingkan tahun 2024, didorong oleh mulai pulihnya aktivitas bisnis dan kembalinya sebagian perusahaan ke pola kerja hybrid yang lebih terstruktur. Permintaan terhadap ruang kantor berkualitas tinggi di kawasan pusat bisnis (CBD) meningkat, sementara pasokan tetap relatif terbatas, sehingga memberikan tekanan kenaikan harga sewa secara bertahap. Pemilik gedung juga semakin adaptif dengan menawarkan ruang kerja fleksibel serta fasilitas berbasis teknologi untuk memenuhi kebutuhan penyewa yang terus berkembang.

Sementara itu, sektor ritel dan perhotelan menunjukkan pemulihan yang semakin signifikan. Pusat perbelanjaan terus bertransformasi dengan mengedepankan konsep experiential retail dan integrasi omnichannel untuk meningkatkan daya tarik pengunjung. Di sektor perhotelan, tingkat hunian dan tarif kamar mengalami peningkatan yang didorong oleh pertumbuhan pariwisata domestik dan internasional. Secara keseluruhan, prospek sektor properti pada tahun 2025 tetap positif, dengan pertumbuhan yang lebih merata di berbagai segmen. Inovasi, digitalisasi, dan kemampuan beradaptasi terhadap perubahan perilaku konsumen menjadi faktor kunci dalam menjaga keberlanjutan pertumbuhan industri ini.

economic financing. At the same time, structural reforms such as natural resource down streaming, accelerated infrastructure development, and improvements in the investment climate continue to be promoted to enhance production capacity and create greater domestic value-added.

In terms of performance, economic growth is supported by non-oil and gas exports, increased private investment, and resilient household consumption. Key sectors such as manufacturing, trade, transportation, and the digital economy have recorded positive performance, although labour-intensive sectors still require further strengthening. Spatially, growth is relatively evenly distributed across regions, with significant contributions from industrial zones and downstream activities, particularly in Java and Eastern Indonesia. Looking ahead, the economic outlook remains positive through 2027, supported by stable external conditions, underscoring the need for continued policy synergy and optimization of productive sectors to achieve inclusive and sustainable growth.

Property Industry Overview

In 2025, the global and national property sectors continued their recovery phase with more stable dynamics compared to the previous year. Improving macroeconomic conditions, including easing inflation trends and expectations of gradual interest rate cuts, provided positive sentiment for the property market. In Indonesia, the property sector demonstrated stronger performance, supported by improving purchasing power and the continuation of government incentives, such as tax policies and housing financing programs. The residential segment remained the primary growth driver, particularly within the middle-income group, in line with sustained housing demand in urban areas and their surrounding regions.

In the office sector, particularly in Jakarta, occupancy rates showed more consistent improvement compared to 2024, driven by the recovery of business activities and the return of companies to more structured hybrid working arrangements. Demand for high-quality office space in the central business district (CBD) increased, while supply remained relatively limited, contributing to a gradual rise in rental rates. Building owners also became more adaptive by offering flexible workspaces and technology-enabled facilities to meet the evolving needs of tenants.

Meanwhile, the retail and hospitality sectors showed more significant recovery. Shopping centers continued to transform by emphasizing experiential retail concepts and omnichannel integration to enhance visitor engagement. In the hospitality sector, occupancy rates and average room rates improved, supported by the growth of both domestic and international tourism. Overall, the outlook for the property sector in 2025 remains positive, with more balanced growth across segments. Innovation, digitalization, and adaptability to changing consumer behaviour will be key factors in sustaining the industry's growth.

Tantangan dan Kebijakan Strategis

Pada tahun 2025, perekonomian global dan nasional masih dihadapkan pada ketidakpastian meskipun menunjukkan tanda-tanda stabilisasi terbatas, dengan pertumbuhan global yang moderat akibat tekanan geopolitik, kebijakan moneter yang ketat, serta melemahnya perdagangan internasional yang turut memengaruhi kinerja ekonomi domestik. Di Indonesia, stabilitas makroekonomi relatif terjaga dengan inflasi yang terkendali dan sistem keuangan yang cukup solid, namun tantangan tetap muncul dari daya beli masyarakat yang belum sepenuhnya pulih serta tingkat suku bunga yang masih tinggi, sehingga berdampak pada minat investasi jangka panjang, termasuk di sektor properti. Kondisi ini mendorong pelaku industri properti untuk lebih adaptif melalui inovasi produk, penyesuaian strategi pemasaran, serta optimalisasi pembiayaan dan pemanfaatan teknologi guna mempertahankan kinerja dan daya saing di tengah dinamika ekonomi yang terus berkembang.

Di samping tekanan dari kondisi makroekonomi, Perseroan juga menghadapi dinamika lain yang tidak kalah signifikan, seperti perubahan gaya hidup, pola konsumsi, serta preferensi masyarakat dalam berinvestasi. Kondisi ini mengharuskan Perseroan untuk tidak hanya mempertahankan standar kualitas produk dan layanan, tetapi juga meningkatkan kepekaan terhadap perkembangan tren dan ekspektasi pasar. Kemampuan untuk beradaptasi secara cepat dan tepat menjadi faktor krusial dalam menjaga keberlanjutan usaha sekaligus mendorong pertumbuhan di tengah tren industri yang terus berubah.

Untuk merespons berbagai tantangan tersebut, Perseroan telah mengimplementasikan sejumlah kebijakan strategis yang terarah guna menjaga keberlanjutan usaha. Dengan komitmen yang kuat, Perseroan terus memperkuat dan mengembangkan lini usaha yang telah berjalan melalui peningkatan kualitas layanan serta penyediaan fasilitas yang aman, nyaman, dan andal bagi seluruh penyewa, pengunjung, dan tamu. Selain itu, Perseroan secara konsisten menjalankan program efisiensi biaya dan optimalisasi sumber daya di berbagai aspek operasional guna memastikan kinerja keuangan tetap sehat dan resilien.

Sebagai langkah antisipatif terhadap ketidakpastian ekonomi global maupun nasional, Perseroan juga mengambil kebijakan yang lebih pruden dengan menunda pengembangan proyek baru. Keputusan ini diambil sebagai upaya strategis untuk menjaga likuiditas serta memastikan stabilitas keuangan jangka panjang, sehingga Perseroan tetap berada pada posisi yang kuat dalam menghadapi dinamika pasar ke depan.

Dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan strategis, Direksi secara konsisten mengedepankan pendekatan yang komprehensif dengan mempertimbangkan berbagai faktor kunci, termasuk kondisi makroekonomi, dinamika pasar dan industri, serta peluang dan risiko yang berkembang. Selain itu, kapabilitas dan kesiapan internal Perseroan menjadi landasan utama dalam menentukan arah kebijakan. Direksi juga secara aktif menjalin komunikasi dan koordinasi yang intensif dengan Dewan Komisaris serta para pemangku kepentingan guna memperoleh pandangan dan masukan strategis yang konstruktif.

Challenges and Strategic Policies

In 2025, both the global and national economies continue to face uncertainty, despite showing limited signs of stabilization. Global growth remains moderate, influenced by geopolitical tensions, tight monetary policies, and weakened international trade, all of which also affect domestic economic performance. In Indonesia, macroeconomic stability is relatively well maintained, with controlled inflation and a fairly solid financial system; however, challenges persist, particularly in terms of consumer purchasing power that has not fully recovered and relatively high interest rates, which in turn impact long-term investment decisions, including in the property sector. These conditions encourage property industry players to be more adaptive through product innovation, adjustments in marketing strategies, and the optimization of financing schemes and technology utilization to sustain performance and competitiveness amid evolving economic dynamics.

In addition to pressures from macroeconomic conditions, the Company also faces other significant dynamics, such as shifts in lifestyle, consumption patterns, and public investment preferences. These conditions require the Company not only to maintain high standards of product and service quality, but also to enhance its responsiveness to evolving market trends and expectations. The ability to adapt quickly and effectively has become a crucial factor in sustaining the business while driving growth amid continuously changing industry trends.

To respond to these challenges, the Company has implemented a series of targeted strategic policies to ensure business sustainability. With a strong commitment, the Company continues to strengthen and develop its existing business lines by enhancing service quality and providing safe, comfortable, and reliable facilities for all tenants, visitors, and guests. In addition, the Company consistently carries out cost-efficiency programs and optimizes resources across various operational aspects to maintain a healthy and resilient financial performance.

As an anticipatory measure against global and national economic uncertainties, the Company has also adopted a more prudent approach by postponing the development of new projects. This decision is taken as a strategic effort to preserve liquidity and ensure long-term financial stability, enabling the Company to remain in a strong position amid future market dynamics.

In formulating and implementing strategic policies, the Board of Directors consistently adopts a comprehensive approach by taking into account various key factors, including macroeconomic conditions, market and industry dynamics, as well as emerging opportunities and risks. In addition, the Company's internal capabilities and readiness serve as a fundamental basis in determining strategic direction. The Board of Directors also actively maintains close communication and coordination with the Board of Commissioners and other stakeholders to obtain constructive insights and strategic input. Through regular evaluation and review processes, each policy is

Melalui proses evaluasi dan peninjauan yang dilakukan secara berkala, setiap kebijakan yang ditetapkan diharapkan dapat diimplementasikan secara optimal, tepat sasaran, serta selaras dengan visi dan tujuan jangka panjang Perseroan.

Pencapaian dan Kinerja Perseroan

Meskipun menghadapi berbagai dinamika dan tantangan sepanjang tahun 2025, kinerja keuangan Perseroan secara keseluruhan tetap menunjukkan tren perbaikan yang positif. Perseroan berhasil membukukan pendapatan usaha yang relatif stabil sebesar Rp507,2 miliar pada tahun 2025, hanya mengalami penurunan tipis sebesar 0,9% dibandingkan Rp511,6 miliar pada tahun 2024. Penurunan ini terutama dipengaruhi oleh kinerja segmen perhotelan yang terdampak kebijakan efisiensi anggaran pemerintah sepanjang tahun 2025.

Pendapatan Perseroan terdiri dari beberapa sumber utama, yaitu pendapatan sewa, jasa pemeliharaan, hotel, dan lain-lain. Pendapatan sewa yang berasal dari kantor, pusat niaga, apartemen, dan unit lainnya tercatat sebesar Rp165,6 miliar, meningkat 3,3% dibandingkan Rp160,3 miliar pada tahun 2024. Sementara itu, pendapatan jasa pemeliharaan dari kantor, pusat niaga, dan apartemen mencapai Rp61,5 miliar, mengalami penurunan sebesar 3,7% dari Rp63,9 miliar pada tahun sebelumnya. Pendapatan dari segmen hotel tercatat sebesar Rp265,9 miliar, turun 3,0% dibandingkan Rp274,1 miliar pada tahun 2024. Adapun pendapatan lain-lain tercatat sebesar Rp14,2 miliar, meningkat 6,9% dibandingkan periode sebelumnya.

Meskipun demikian, dari sisi profitabilitas, pada tahun 2025 Perseroan masih mencatatkan rugi tahun berjalan sebesar Rp259,6 miliar, atau menurun 12,1% dibandingkan rugi sebesar Rp296,8 miliar pada tahun 2024. Kerugian ini terutama disebabkan oleh masih tingginya beban keuangan yang harus ditanggung Perseroan. Namun demikian, kinerja Perseroan menunjukkan tren perbaikan yang konsisten, tercermin dari penurunan tingkat kerugian dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini mencerminkan keberhasilan berbagai upaya strategis yang telah dilakukan, khususnya melalui penerapan kebijakan efisiensi biaya di seluruh lini operasional, yang secara bertahap memperkuat kinerja keuangan Perseroan.

Pada akhir tahun 2025, posisi keuangan Perseroan menunjukkan adanya dinamika yang perlu dicermati. Total aset tercatat sebesar Rp6.103,4 miliar, mengalami penurunan sebesar 1,7% dibandingkan tahun sebelumnya. Sementara itu, total liabilitas tercatat sebesar Rp4.921,7 miliar, meningkat sebesar 3,3% secara tahunan. Di sisi lain, total ekuitas Perseroan tercatat sebesar Rp1.181,7 miliar atau menurun sebesar 18,1%, yang terutama disebabkan oleh kerugian yang masih dibukukan Perseroan sepanjang tahun 2025.

Penerapan Tata Kelola Perusahaan

Perseroan secara konsisten menempatkan penerapan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG) sebagai landasan utama dalam menjalankan seluruh aktivitas operasional dan strategis. Implementasi GCG

expected to be executed optimally, effectively, and in alignment with the Company's long-term vision and objectives.

Company Achievements and Performances

Despite facing various dynamics and challenges throughout 2025, the Company's overall financial performance continued to show a positive improving trend. The Company recorded relatively stable operating revenue of Rp507.2 billion in 2025, reflecting a slight decrease of 0.9% compared to Rp511.6 billion in 2024. This marginal decline was primarily attributable to the hospitality segment, which was affected by government budget efficiency policies during 2025.

The Company's revenue is derived from several main sources, namely rental income, maintenance services, hotel operations, and other income. Rental income from offices, commercial centers, apartments, and other units amounted to Rp165.6 billion, representing an increase of 3.3% compared to Rp160.3 billion in 2024. Meanwhile, revenue from maintenance services for offices, commercial centers, and apartments reached Rp61.5 billion, reflecting a decrease of 3.7% from Rp63.9 billion in the previous year. Revenue from the hotel segment was recorded at Rp265.9 billion, declining by 3.0% compared to Rp274.1 billion in 2024. Other income amounted to Rp14.2 billion, showing an increase of 6.9% compared to the previous period.

However, in terms of profitability, in 2025 the Company still recorded a net loss for the year of Rp259.6 billion, representing a decrease of 12.1% compared to the net loss of Rp296.8 billion recorded in 2024. This loss was primarily driven by the Company's still significant financial expenses. Nevertheless, the Company's performance has shown a consistent improving trend, as reflected in the reduction of losses over the past few years. This indicates the effectiveness of various strategic initiatives undertaken, particularly through the implementation of cost-efficiency measures across all operational lines, which have gradually strengthened the Company's financial performance.

At the end of 2025, the Company's financial position reflected dynamics that warrant attention. Total assets were recorded at Rp6,103.4 billion, representing a decrease of 1.7% compared to the previous year. Meanwhile, total liabilities amounted to Rp4,921.7 billion, indicating a year-on-year increase of 3.3%. On the other hand, the Company's total equity stood at Rp1,181.7 billion, or a decline of 18.1%, primarily attributable to the losses still incurred by the Company throughout 2025.

Implementation of Sustainable Corporate Governance

The Company consistently places the implementation of Good Corporate Governance (GCG) principles as the primary foundation in carrying out all operational and strategic activities. The structured, consistent, and

yang terstruktur, konsisten, dan menyeluruh di setiap tingkat organisasi diyakini mampu memperkuat kinerja Perseroan, meningkatkan nilai pemegang saham, serta menjaga keberlanjutan usaha dalam jangka panjang. Seluruh kebijakan dan kegiatan operasional dilaksanakan dengan berpedoman pada prinsip transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, independensi, serta kewajaran dan kesetaraan. Direksi secara aktif dan berkesinambungan melakukan pemantauan serta evaluasi terhadap tingkat kepatuhan atas prinsip-prinsip tersebut, guna memastikan seluruh aktivitas Perseroan senantiasa berada dalam koridor tata kelola yang efektif, patuh, dan berintegritas.

Sepanjang tahun 2025, Perseroan terus melakukan penguatan implementasi GCG melalui penyempurnaan kebijakan, sistem, dan prosedur kerja yang disesuaikan dengan kebutuhan internal serta perkembangan regulasi dan praktik terbaik di industri. Seluruh organ Perseroan, termasuk Direksi, Dewan Komisaris, serta unit-unit pendukung, berperan aktif dalam memperkuat struktur dan proses tata kelola, dengan tujuan menciptakan lingkungan usaha yang sehat, transparan, dan berdaya saing. Direksi menilai bahwa masing-masing organ utama Perseroan telah menjalankan fungsi, tugas, dan tanggung jawabnya secara efektif dan optimal.

Komitmen terhadap penerapan GCG juga diwujudkan melalui upaya berkelanjutan dalam meningkatkan pemahaman dan kesadaran seluruh insan Perseroan terhadap pentingnya tata kelola yang baik. Hal ini dilakukan melalui berbagai program sosialisasi, pelatihan, serta penyempurnaan pedoman perilaku (*code of conduct*) dan prosedur operasional. Perseroan meyakini bahwa implementasi GCG yang kuat, adaptif, dan berkelanjutan merupakan fondasi strategis dalam mendukung pencapaian visi dan misi, sekaligus memastikan pertumbuhan usaha yang berkelanjutan dan berdaya saing tinggi.

Aspek-aspek Keberlanjutan

Perseroan meyakini bahwa keberlanjutan tidak semata-mata berorientasi pada pencapaian pertumbuhan finansial, tetapi juga mencerminkan komitmen jangka panjang dalam menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi masyarakat serta menjaga kelestarian lingkungan. Sejalan dengan hal tersebut, Perseroan secara konsisten berupaya memperkuat dan meningkatkan penerapan prinsip-prinsip keberlanjutan di seluruh lini kegiatan operasional.

Komitmen ini diwujudkan melalui keseimbangan antara pencapaian kinerja ekonomi yang berkesinambungan dengan tanggung jawab terhadap aspek sosial dan lingkungan. Dalam setiap aktivitas usahanya, Perseroan senantiasa mengedepankan praktik yang bertanggung jawab, inklusif, dan berwawasan lingkungan guna mendukung terciptanya pertumbuhan yang berkelanjutan dan memberikan manfaat optimal bagi seluruh pemangku kepentingan.

Untuk aspek lingkungan, Perseroan berkomitmen untuk menjadi perusahaan yang berwawasan lingkungan melalui implementasi berbagai inisiatif strategis serta pengembangan properti berkelanjutan. Komitmen ini

comprehensive application of GCG at all organizational levels is believed to strengthen the Company's performance, enhance shareholder value, and ensure long-term business sustainability. All policies and operational activities are conducted in accordance with the principles of transparency, accountability, responsibility, independence, as well as fairness and equality. The Board of Directors actively and continuously monitors and evaluates compliance with these principles to ensure that all Company activities remain within an effective, compliant, and integrity-driven governance framework.

Throughout 2025, the Company continued to strengthen the implementation of GCG through the refinement of policies, systems, and procedures aligned with internal needs, as well as evolving regulations and industry best practices. All Company organs, including the Board of Directors, the Board of Commissioners, and supporting units, actively contributed to reinforcing governance structures and processes, with the aim of fostering a healthy, transparent, and competitive business environment. The Board of Directors assesses that each of the Company's key organs has performed its roles, duties, and responsibilities effectively and optimally.

The commitment to GCG implementation is also demonstrated through continuous efforts to enhance the awareness and understanding of all Company personnel regarding the importance of good governance. This is carried out through various socialization programs, training initiatives, as well as the refinement of the code of conduct and operational procedures. The Company believes that strong, adaptive, and sustainable GCG implementation serves as a strategic foundation in supporting the achievement of its vision and mission, while ensuring sustainable growth and long-term competitiveness.

Aspects of Sustainability

The Company believes that sustainability is not solely oriented toward achieving financial growth, but also reflects a long-term commitment to creating sustainable added value for society and preserving the environment. In line with this, the Company consistently strives to strengthen and enhance the implementation of sustainability principles across all lines of its operations.

This commitment is realized through a balance between achieving sustainable economic performance and fulfilling responsibilities toward social and environmental aspects. In all of its business activities, the Company continuously prioritizes responsible, inclusive, and environmentally conscious practices to support sustainable growth and deliver optimal benefits to all stakeholders.

From an environmental perspective, the Company is committed to becoming an environmentally responsible enterprise through the implementation of various strategic initiatives and the development of sustainable properties.

diwujudkan melalui penerapan kebijakan efisiensi energi, termasuk optimalisasi penggunaan peralatan elektronik hemat energi serta transisi bertahap menuju penggunaan kendaraan listrik untuk mendukung operasional kantor, serta pengelolaan air dan limbah secara terpadu, efisien, dan bertanggung jawab guna meminimalkan dampak terhadap lingkungan. Selain itu, Perseroan turut berpartisipasi aktif dalam upaya pelestarian lingkungan melalui program penanaman mangrove di wilayah pesisir Jakarta dan Bali sebagai bentuk kontribusi nyata dalam menjaga ekosistem pesisir, serta mendorong penerapan budaya kerja yang ramah lingkungan di kalangan karyawan. Seluruh inisiatif tersebut mencerminkan komitmen Perseroan dalam menjaga keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan, sekaligus mendukung terciptanya masa depan yang berkelanjutan.

Untuk aspek sosial kemasyarakatan, Perseroan secara aktif dan berkelanjutan berpartisipasi dalam berbagai inisiatif yang memberikan dampak langsung kepada masyarakat. Kegiatan tersebut mencakup pemberian dukungan pada kegiatan keagamaan seperti Idul Adha, Idul Fitri dan Natal, penyaluran bantuan kepada panti asuhan, serta penyelenggaraan kegiatan donor darah secara rutin bekerja sama dengan PMI. Selain itu, Perseroan turut membuka peluang kerja bagi masyarakat di sekitar area proyek sebagai bentuk pemberdayaan ekonomi lokal dan upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Berbagai program sosial lainnya juga terus dikembangkan guna memperkuat hubungan harmonis antara Perseroan dan komunitas sekitar.

Keberlanjutan juga mencakup penguatan aspek internal Perseroan, khususnya dalam pengelolaan sumber daya manusia yang dilakukan secara terintegrasi, mulai dari perencanaan, rekrutmen, hingga pengembangan talenta yang unggul dan berdaya saing. Perseroan menempatkan pengembangan kompetensi karyawan sebagai prioritas utama, didukung oleh proses rekrutmen yang selektif dan selaras dengan kebutuhan strategis perusahaan. Di samping itu, Perseroan memberikan perhatian serius terhadap penerapan Kesehatan dan Keselamatan Kerja (K3) melalui peningkatan berkelanjutan atas sarana dan prasarana, guna menciptakan lingkungan kerja yang aman, sehat, dan nyaman. Komitmen ini tidak hanya ditujukan bagi karyawan, tetapi juga mencakup penyewa, pengunjung, serta tamu hotel sebagai bagian dari ekosistem operasional Perseroan.

Prospek Usaha

Memasuki tahun 2026, sektor properti di Indonesia diperkirakan tetap menunjukkan prospek yang positif, meskipun masih diwarnai oleh dinamika ekonomi global dan domestik yang berfluktuasi. Ketidakpastian global yang dipengaruhi oleh tensi geopolitik, kebijakan suku bunga tinggi di negara maju, serta perlambatan pertumbuhan di sejumlah negara utama berpotensi memengaruhi arus investasi dan daya beli secara umum. Kondisi tersebut memberikan tekanan tersendiri bagi sektor properti, terutama pada segmen komersial dan investasi.

Di sisi domestik, perekonomian Indonesia pada tahun 2026 diproyeksikan tetap solid pada kisaran 5,0%–5,2%, didukung oleh kuatnya konsumsi rumah tangga, peningkatan investasi, serta akselerasi transformasi ekonomi melalui hilirisasi dan digitalisasi. Stabilitas inflasi yang lebih terjaga, disertai dengan potensi pelonggaran

This commitment is demonstrated through the adoption of energy efficiency policies, including the optimization of energy-saving electronic equipment and a gradual transition toward the use of electric vehicles to support office operations, as well as integrated, efficient, and responsible water and waste management to minimize environmental impact. In addition, the Company actively participates in environmental preservation efforts through mangrove planting programs in coastal areas of Jakarta and Bali as a tangible contribution to protecting coastal ecosystems, while also promoting an environmentally friendly work culture among employees. All of these initiatives reflect the Company's commitment to maintaining a balance between economic, social, and environmental aspects, while supporting the creation of a sustainable future.

For the social and community aspect, the Company actively and consistently participates in various initiatives that deliver direct benefits to society. These activities include providing support for religious events such as Eid al-Adha, Eid al-Fitr, and Christmas, distributing donations to orphanages, and organizing regular blood donation drives in collaboration with the Indonesian Red Cross (PMI). In addition, the Company creates employment opportunities for communities surrounding its project areas as part of its efforts to promote local economic empowerment and improve community welfare. Various other social programs continue to be developed to strengthen harmonious relationships between the Company and the surrounding communities.

Sustainability also encompasses the strengthening of the Company's internal aspects, particularly in human capital management, which is carried out in an integrated manner from workforce planning, recruitment, to the development of high-quality and competitive talent. The Company places strong emphasis on employee competency development, supported by a selective recruitment process aligned with its strategic needs. Furthermore, the Company demonstrates a strong commitment to Occupational Health and Safety (OHS) by continuously enhancing facilities and infrastructure to create a safe, healthy, and comfortable working environment. This commitment extends not only to employees but also to tenants, visitors, and hotel guests as part of the Company's operational ecosystem.

Business Outlook

Entering 2026, Indonesia's property sector is expected to maintain a positive outlook, despite ongoing fluctuations in both global and domestic economic conditions. Global uncertainty driven by geopolitical tensions, high-interest rate policies in advanced economies, and slowing growth in several key countries may affect investment flows and overall purchasing power. These conditions pose particular challenges to the property sector, especially within the commercial and investment segments.

Domestically, Indonesia's economy in 2026 is projected to remain solid, growing in the range of 5.0%–5.2%, supported by strong household consumption, increased investment, and the acceleration of economic transformation through downstream industrialization and digitalization. More stable inflation, along with the potential

kebijakan moneter secara bertahap, diharapkan dapat menjadi katalis positif bagi pertumbuhan sektor properti.

Strategi Perseroan diarahkan pada penguatan posisi di pasar yang telah terbentuk, disertai upaya menjaga stabilitas keuangan melalui optimalisasi sumber pendapatan berulang yang berkelanjutan. Sejalan dengan itu, Perseroan berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas layanan guna memenuhi dan melampaui ekspektasi pelanggan. Di tengah dinamika pasar yang terus berkembang, Perseroan secara proaktif mengidentifikasi serta memanfaatkan peluang strategis guna mendorong pertumbuhan yang berkesinambungan dan pencapaian target kinerja. Inovasi produk yang selaras dengan kebutuhan pasar tetap menjadi fokus utama, didukung oleh kemampuan adaptasi yang cepat dan tepat, sehingga mampu memperkuat daya saing dan memastikan keberlanjutan usaha dalam jangka panjang.

Perubahan Komposisi Direksi

Sepanjang tahun 2024 tidak ada perubahan komposisi Direksi Perseroan. Komposisi Direksi Perseroan per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

• Direktur Utama	: Ventje C. Suardana
• Direktur	: Randy Angkosubroto
• Direktur	: Widyanto Taufiq

Apresiasi

Sebagai penutup laporan tahunan ini, kami menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada Dewan Komisaris atas arahan strategis dan dukungan yang berkesinambungan sepanjang tahun 2025. Peran aktif dan panduan yang diberikan telah menjadi fondasi penting dalam menjaga kinerja serta kesinambungan usaha Perseroan. Apresiasi yang setinggi-tingginya juga kami tujukan kepada seluruh jajaran manajemen dan karyawan atas dedikasi, profesionalisme, dan kontribusi nyata yang telah mendorong pencapaian Perseroan sepanjang tahun ini.

Kami turut menyampaikan penghargaan kepada para pemegang saham, investor, mitra usaha, pelanggan, serta seluruh pemangku kepentingan atas kepercayaan dan kerja sama yang telah terjalin dengan baik. Dukungan tersebut menjadi motivasi bagi kami untuk terus berkembang dan meningkatkan kualitas kinerja. Ke depan, Perseroan akan terus memperkuat komitmen dalam menghadirkan inovasi, menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan, serta memastikan pertumbuhan usaha yang sehat dan berkesinambungan demi memberikan manfaat yang optimal bagi seluruh pihak.

for gradual monetary easing, is expected to serve as a positive catalyst for the property sector's growth.

The Company's strategy is focused on strengthening its position in established markets, while maintaining financial stability through the optimization of sustainable recurring revenue streams. In line with this, the Company is committed to continuously enhancing service quality to meet and exceed customer expectations. Amid evolving market dynamics, the Company proactively identifies and capitalizes on strategic opportunities to drive sustainable growth and achieve its performance targets. Product innovation aligned with market needs remains a key priority, supported by the ability to adapt swiftly and effectively, thereby reinforcing competitiveness and ensuring long-term business sustainability.

Changes in the Board of Directors Composition

Throughout 2024, there was no change in the composition of the Company's Board of Directors. The composition of the Board of Directors of the Company as of December 31, 2025 is as follows:

• President Director	: Ventje C. Suardana
• Director	: Randy Angkosubroto
• Director	: Widyanto Taufiq

Appreciation

As we conclude this Annual Report, we would like to express our sincere gratitude to the Board of Commissioners for their strategic guidance and continuous support throughout 2025. Their active role and direction have been a vital foundation in sustaining the Company's performance and ensuring its long-term continuity. We also extend our highest appreciation to the entire management team and all employees for their dedication, professionalism, and meaningful contributions that have driven the Company's achievements during the year.

We would also like to convey our appreciation to our shareholders, investors, business partners, customers, and all stakeholders for the trust and cooperation that have been well established. This support serves as a strong motivation for us to continue growing and improving our performance. Going forward, the Company remains committed to strengthening innovation, creating sustainable added value, and ensuring healthy and continuous business growth in order to deliver optimal benefits to all stakeholders.

Atas Nama Direksi
On Behalf of the Board of Directors



Ventje Chandraputra Suardana
Direktur Utama
President Director

Profil Perusahaan

Company Profile



Identitas Perusahaan

Company Identity

Identitas Perusahaan		Company Identity
Nama Perusahaan	PT Duta Anggada Realty Tbk.	<i>Company Name</i>
Tanggal Pendirian	30 Desember 1983	<i>Date of Establishment</i>
Pencatatan Saham di Bursa	8 Mei 1990	<i>Listing on Indonesian Stock Exchange</i>
Kode Saham	DART	<i>Shares Code</i>
Kantor Pusat	Plaza Chase, Lantai 21 Jl. Jend. Sudirman Kav. 21 Jakarta 12920	<i>Head Office</i>
Telepon	+6221 520-8000	<i>Telephone</i>
Faksimili	+6221 520-8100	<i>Facsimile</i>
Website	www.dutaanggadarealty.com	<i>Website</i>
Modal Dasar	Rp5.000.000.000.000	<i>Authorized Capital</i>
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Rp1.570.695.481.000	<i>Issued and Paid-up Capital</i>
Jumlah Saham Beredar	3.141.390.962 Lembar Saham	<i>Total Shares Issued</i>
Kegiatan Usaha	Sesuai dengan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perusahaan, Perseroan terutama bergerak dalam bidang pembangunan real estat dengan ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pembangunan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, pariwisata perhotelan dan kegiatan usaha lain yang berhubungan. <i>In accordance with Article 3 of the Company's Article of Association, the Company is mainly engaged in real estate development with scope of activities comprises of development, sales, rental and managing of apartment, office buildings, shopping centers, tourism hospitality and other related activities.</i>	<i>Line of Business</i>

RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan pada awalnya didirikan dengan nama PT Duta Anggada Inti Pratama pada tanggal 30 Desember 1983 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 196 dan kemudian diubah menjadi PT Duta Anggada Realty Tbk ("Perseroan"). sejak bulan April 1997. Perseroan beralamat di Plaza Chase Lt. 21, Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 tanggal 12 Juni 1984 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 60, Tambahan No. 764 tanggal 27 Juli 1984. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 38 tanggal 29 Juli 2022 mengenai perubahan Anggaran Dasar dan perubahan kegiatan Perusahaan. Perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-0056640.AH.01.02 Tahun 2022 tanggal 10 Agustus 2022.

Perseroan berkedudukan di Gedung Plaza Chase Lantai 21, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta, Proyek Perseroan terdiri atas perkantoran, apartemen, hotel dan pusat perbelanjaan yang berlokasi di Jakarta dan Bali. Perseroan memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1984.

Perseroan memulai kiprahnya lebih dari 40 tahun yang lalu dengan membangun sebuah kompleks hunian prestisius di kawasan Jakarta Selatan. Proyek ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pasar ekspatriat yang saat itu lebih memilih Jakarta Selatan sebagai lokasi tempat tinggal mereka. Kehadiran kompleks hunian ini menjadi terobosan baru di Jakarta dan berhasil meraih kesuksesan, sekaligus menempatkan Perseroan sebagai pelopor dalam pengembangan properti untuk segmen ekspatriat. Keberhasilan awal tersebut mendorong Perseroan untuk terus berkembang, dengan membangun sejumlah gedung perkantoran dan pusat perbelanjaan guna menjawab meningkatnya permintaan terhadap fasilitas komersial di ibu kota. Memasuki awal dekade 1990-an, Perseroan telah mengukuhkan reputasinya sebagai salah satu perusahaan properti terkemuka di Indonesia.

Dalam rangka mempertahankan reputasinya sebagai perusahaan terkemuka, Perseroan kemudian memperluas kegiatan usahanya dari semula hanya di bidang properti untuk investasi, yaitu properti untuk disewakan, hingga juga mencakup bidang properti untuk pengembangan, yaitu properti untuk dijual. Saat ini, portofolio Perseroan mencakup berbagai properti prestisius, baik yang telah selesai dibangun maupun yang sedang dalam pembangunan terdiri dari sektor perkantoran, apartemen, pusat niaga, dan perhotelan. Selain itu, Perseroan juga masih memiliki tanah dalam pengembangan yang berlokasi strategis yang rencananya akan diperuntukkan sebagai kawasan industri.

Lokasi strategis, pelayanan yang prima, kualitas bangunan yang tinggi, serta desain arsitektur yang inovatif merupakan karakteristik utama dari properti-properti milik Perseroan. Keunggulan ini telah menjadikan Perseroan sebagai salah satu perusahaan properti terkemuka di Indonesia. Seluruh properti investasi yang telah selesai dibangun

BRIEF HISTORY OF THE COMPANY

The Company formerly known as PT Duta Anggada Inti Pratama on December 30, 1983 based on Notarial Deed No. 196 of Buniarti Tjandra, S.H., and subsequently changed its name to PT Duta Anggada Realty Tbk. ("the Company"), effective since April 1997. Its corporate seat is at Plaza Chase 21st Fl., Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 dated June 12, 1984 and was published in State Gazette No. 60, Supplement No. 764 dated July 27, 1984. The Company's Articles of Association has been amended several times, the last amendment was based on Notarial Deed No. 38 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., dated July 29, 2022 regarding the amendment of Article of Association and the changes in Company's activities. The amendment had been accepted by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-0056640.AH.01.02 Year 2020 dated August 10, 2022.

The Company is domiciled at Plaza Chase Building, 21st Floor, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. The Company's projects consist of office buildings, apartments, hotels, and shopping centers located in Jakarta and Bali. The Company commenced its commercial operations in 1984.

The Company began its journey more than 40 years ago by developing a prestigious residential complex in the South Jakarta area. This project was aimed at meeting the needs of the expatriate market, which at the time preferred South Jakarta as their residential location. The presence of this residential complex marked a breakthrough in Jakarta and achieved great success, positioning the Company as a pioneer in property development for the expatriate segment. This initial success motivated the Company to continue growing by constructing a number of office buildings and shopping centers to meet the rising demand for commercial facilities in the capital. By the early 1990s, the Company had established a solid reputation as one of the leading property developers in Indonesia.

In order to maintain its reputation as a leading company, the Company then expanded its business activities from initially only in property for investment, namely property for rent, to also include property for development, namely property for sale. Currently, the Company's portfolio includes various prestigious properties, both those that have been completed and those that are under construction, consisting of the office sector, apartments, commercial centers and hotels. In addition, the Company still has land under development in a strategic location which is planned to be designated as an industrial area.

Strategic location, excellent service, high-quality construction, and innovative architectural design are the main characteristics of the Company's properties. These advantages have positioned the Company as one of the leading property developers in Indonesia. All completed investment properties demonstrate high occupancy rates,

menunjukkan tingkat hunian yang tinggi, sementara properti yang diperuntukkan untuk dijual telah sepenuhnya terserap pasar. Kepercayaan konsumen yang tinggi menjadi cerminan dari reputasi dan kinerja Perseroan yang solid. Saat ini, Perseroan masih memiliki sejumlah rencana proyek strategis yang akan dikembangkan, baik dalam bentuk kawasan hunian, komersial, maupun campuran, sebagai bagian dari upaya untuk terus menciptakan nilai tambah bagi para pemangku kepentingan dan memperluas portofolio properti yang berkelanjutan.

Dengan rekam jejak yang sudah terbukti selama ini, Perseroan selalu melaksanakan riset pasar secara hati-hati terhadap setiap proyek pilihan yang akan dikembangkan agar dapat memenuhi harapan dan permintaan pasar. Dengan memperhatikan prinsip-prinsip ini, Perseroan berkeyakinan akan dapat mempertahankan reputasinya sebagai salah satu pemimpin di industri properti investasi dan properti pengembangan untuk tahun-tahun mendatang.

BIDANG USAHA

Sesuai dengan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan terutama bergerak dalam bidang pembangunan real estat dengan ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pembangunan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan apartemen, perkantoran, pariwisata perhotelan, pusat perbelanjaan dan kegiatan usaha lain yang berhubungan.

Kegiatan usaha Perseroan secara umum terdiri dari properti untuk disewakan (properti investasi) dan properti untuk dijual (properti untuk pengembangan). Properti tersebut terbagi ke dalam beberapa segmen usaha yaitu perkantoran, retail, apartemen, dan hotel. Properti perkantoran dan retail untuk disewakan yang sudah beroperasi yaitu Plaza Chase, Plaza Agro, Citywalk Sudirman dan Citywalk Gajah Mada. Selain itu, Perseroan juga memiliki tiga buah hotel berbintang yaitu Hilton Garden Inn di Bali, Holiday Inn Express di Matraman dan Holiday Inn & Suites di Gajah Mada. Selain hotel, Perseroan juga memiliki satu gedung apartemen untuk disewakan yaitu Oakwood La Maison Barito di Jakarta.

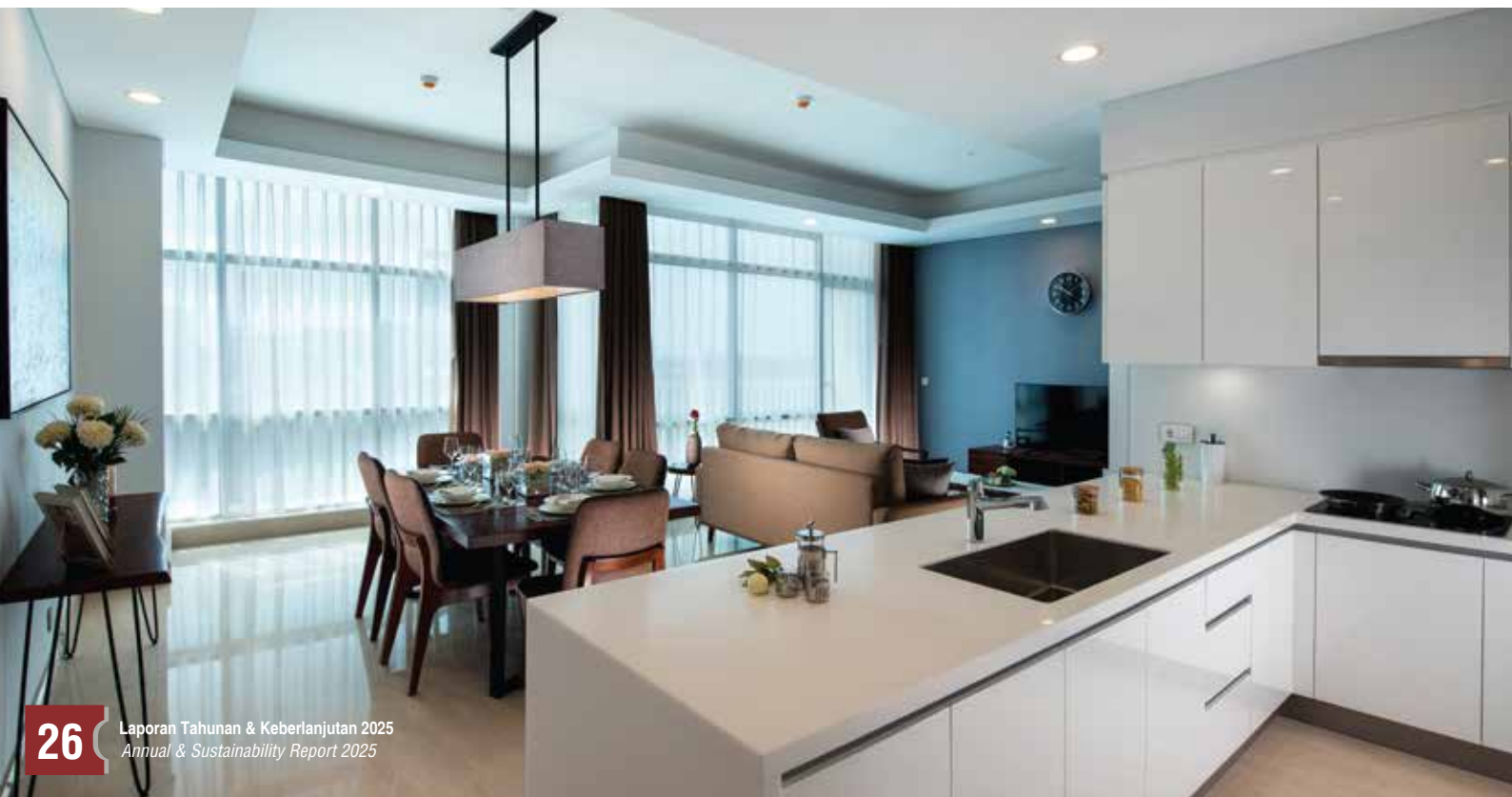
while properties intended for sale have been fully absorbed by the market. The high level of consumer trust reflects the Company's solid reputation and performance. Currently, the Company still has a number of strategic project plans to be developed, including residential, commercial, and mixed-use areas, as part of its efforts to continuously create added value for stakeholders and expand a sustainable property portfolio.

With proven track record, the Company always conducts careful research, to ensure the choice developments will be capable of meeting market demand and take advantage of the people's ever increasing purchasing power. By maintaining these principles, the Company is confident that it will continue to be recognized as a leader in Indonesia's established and emerging property investment and development markets for many years to come.

LINE OF BUSINESS

In accordance with Article 3 of the Company's Article of Association, the Company is mainly engaged in real estate development with scope of activities comprises of development, sales, rental and managing of apartment, office buildings, shopping centers, tourism hospitality and other related activities.

In general, the Company's business activities consists of property for leased (investment property) and property for sale (development property). This properties is divided into several segments such as office, retail, apartment, and hotel. Office and retail properties for leased have been in operation such as Plaza Chase, Plaza Great River, Citywalk Sudirman, and Citywalk Gajah Mada. In addition, the Company also operated three hotel namely Hilton Garden Inn in Bali, Holiday Inn Express in Matraman and Holiday Inn & Suites in Gajah Mada. Other than hotel, the Company also operated a service apartment namely Oakwood La Maison Barito in Jakarta.



JEJAK LANGKAH

Milestone

1983 PT Duta Anggada Realty Tbk. didirikan. <i>PT Duta Anggada Realty Tbk. established.</i>	1984 Kemang Club Villas (hunian) Tahap I dan Argo Pantes (kantor) telah selesai. <i>Kemang Club Villas (residential) Phase I and Argo Pantes (office) are completed.</i>	1986 Plaza Chase (kantor) telah selesai. <i>Plaza Chase (office) is completed.</i>	1989 Kemang Club Villas Tahap II sampai V (hunian) telah selesai. <i>Kemang Club Villas Phase II through V (residential) are completed.</i>
1990 Pencatatan saham di Bursa Efek Jakarta dan proyek Mampang Park Office telah selesai <i>Shares listed on the Jakarta Stock Exchange and Mampang Park Office is completed</i>	1991 Hayam Wuruk Office Tower (kantor), Graha BIP (kantor), Graha Darya Varia (kantor), Plaza Duta (retail), Plaza Mebel (retail) dan Amperta Townhouse (hunian) telah selesai. <i>Hayam Wuruk Office Tower (office), Graha BIP (office), Graha Darya Varia (office), Plaza Duta (retail), Plaza Mebel (retail) and Amperta Townhouse (residential) are completed.</i>	1992 Tendean Office 39 (kantor) telah selesai. <i>Tendean Office 39 (office) is completed.</i>	1993 Apartemen Pavilion Park Menara I (hunian) dan Plaza Semut Indah (retail) telah selesai. <i>Pavilion Park Apartment Tower I (residential) and Plaza Semut Indah (retail) are completed.</i>
1994 STIE Panjaitan (kantor) dan Apartemen Hayam Wuruk (hunian) telah selesai <i>STIE Panjaitan (office) and Hayam Wuruk Apartment (residential) are completed.</i>	1995 Plaza Jatinegara (retail) telah selesai. <i>Plaza Jatinegara (retail) is completed.</i>	1996 Plaza Bapindo (kantor) dan Plaza Great River (kantor) telah selesai. <i>Plaza Bapindo (office) and Plaza Great River (office) are completed.</i>	1997 Apartemen Menteng Regency (hunian) telah selesai. <i>Menteng Regency Apartment (residential) is completed.</i>
2002 Apartemen Pavilion Park Menara II (hunian) telah selesai. <i>Pavilion Park Apartment Tower II (residential) is completed.</i>	2003 Apartemen Pavilion Park Menara III (hunian) telah selesai. <i>Pavilion Park Apartment Tower III (residential) is completed.</i>	2004 Apartemen Pavilion Park Menara IV (hunian) telah selesai. <i>Pavilion Park Apartment Tower IV (residential) is completed.</i>	2008 Citywalk Sudirman (retail) dan Cityloft Sudirman (hunian) telah selesai. <i>Citywalk Sudirman (retail) and Cityloft Sudirman (residential) are completed.</i>
2011 Pembangunan gedung Sinarmas MSIG Tower (kantor) dimulai. <i>Construction of Sinarmas MSIG Tower (office) commenced.</i>	2012 Pembangunan proyek La Maison Barito (hunian), Hilton Garden Inn (hotel) dan Holiday Inn & Suites (hotel & retail) dimulai. <i>Construction of La Maison Barito (residential), Hilton Garden Inn (hotel) and Holiday Inn & Suites (hotel & retail) commenced.</i>	2013 Pembangunan Icon Tower (kantor, hotel, apartemen, dan retail) dimulai. <i>Construction of Icon Towers (office, hotel, apartment, and retail) commenced.</i>	2014 Pembangunan Hilton Garden Inn (hotel) telah selesai. <i>Construction of Hilton Garden Inn (hotel) is completed.</i>
2015 Pembangunan proyek Sinarmas MSIG Tower (kantor) dan La Maison Barito (hunian) telah selesai <i>Construction of Sinarmas MSIG Tower (office) and La Maison Barito (residential) are completed.</i>	2016 Mulai beroperasinya Hotel Hilton Garden Inn di Bali dan Oakwood Apartment di La Maison Barito. <i>Hotel Hilton Garden Inn in Bali and Oakwood Serviced Apartment in La Maison Barito started operation.</i>	2017 Pembangunan hotel Holiday Inn Express di Matraman dimulai. <i>Construction of hotel Holiday Inn Express in Matraman commenced.</i>	2018 Mulai beroperasinya Hotel Holiday Inn Express di Matraman, Holiday Inn & Suites dan Citywalk Gajah Mada. <i>Hotel Holiday Inn Express in Matraman, Holiday Inn & Suites and Citywalk Gajah Mada started operation.</i>

VISI DAN MISI PERUSAHAAN

Perseroan menjalankan usahanya dengan berpedoman pada visi dan misi perusahaan berikut:

VISI

Menjadi perusahaan properti yang terpercaya dan terkemuka di Indonesia

MISI

- Membangun properti di lokasi strategis.
- Mempertahankan portofolio properti yang berdiversifikasi luas.
- Membangun properti berkualitas yang berkelas dunia dan Memiliki ciri arsitektur bangunan yang inovatif.
- Mengembangkan properti secara bijaksana dengan cara mengakuisisi tanah atau mengelola tanah dengan sistem "Bangun, Kelola dan alih.
- Melaksanakan studi kelayakan yang menyeluruh atas proyek yang akan dibangun.
- Melaksanakan pemasaran dengan agresif sebelum dan semasa pembangunan.
- Mempelajari kondisi pasar secara hati-hati dan memposisikan diri untuk mengambil kesempatan jika ada peluang.
- Menjalankan usaha seefisien mungkin sehingga dapat terus mengembangkan profitabilitas dan memaksimalkan nilai pemegang saham dan para pemangku kepentingan lainnya.
- Mempertahankan tim manajemen yang profesional dan kompeten.
- Memperbaiki kesejahteraan karyawan.
- Memberikan sumbangsih yang nyata bagi masyarakat dan tanah air.

KEANGGOTAAN DALAM ORGANISASI

Saat ini, Perseroan tergabung sebagai anggota di Asosiasi Emiten Indonesia (AEI) dan Realestat Indonesia (REI).

WILAYAH OPERASIONAL

Hampir semua aset properti komersial Perseroan beroperasi di wilayah DKI Jakarta yaitu Plaza Chase, Plaza Agro, Citywalk Sudirman, Citywalk Gajah Mada, Holiday Inn & Suites Gajah Mada, Holiday Inn Express Matraman dan La Maison Barito. Perseroan hanya mempunyai satu aset properti yang beroperasi di luar DKI Jakarta yaitu Hilton Garden Inn di Bali.

Seluruh kegiatan usaha Perseroan diselenggarakan di kantor pusat yang berlokasi di DKI Jakarta. Perseroan tidak memiliki kantor cabang atau kantor lainnya.

THE COMPANY'S VISION AND MISSION

The Company carry out the business upon the following vision and missions:

VISION

To become the trusted and leading property company in Indonesia

MISSION

- *Build property in strategic location.*
- *Maintain highly diversified property portfolio.*
- *Develop world-class quality properties with innovative architecture.*
- *Undertake prudent expansion by land acquisition or under*
- *Build, Operate, and Transfer agreement.*
- *Conduct thorough feasibility studies on any projects to be developed.*
- *Undertake aggressive marketing before and during projects' construction period.*
- *Assess market condition carefully and position itself to take opportunity.*
- *Operate business in the most efficient manner in order to keep improving profitability and maximizing shareholder's and other stakeholders' value.*
- *Maintain a professional and competent management team.*
- *Improve employees' welfare.*
- *Be a real contribution to the people and nation.*

MEMBERSHIP IN ORGANIZATIONS

Currently, the Company is registered as member of Asosiasi Emiten Indonesia (AEI) and Realestat Indonesia (REI).

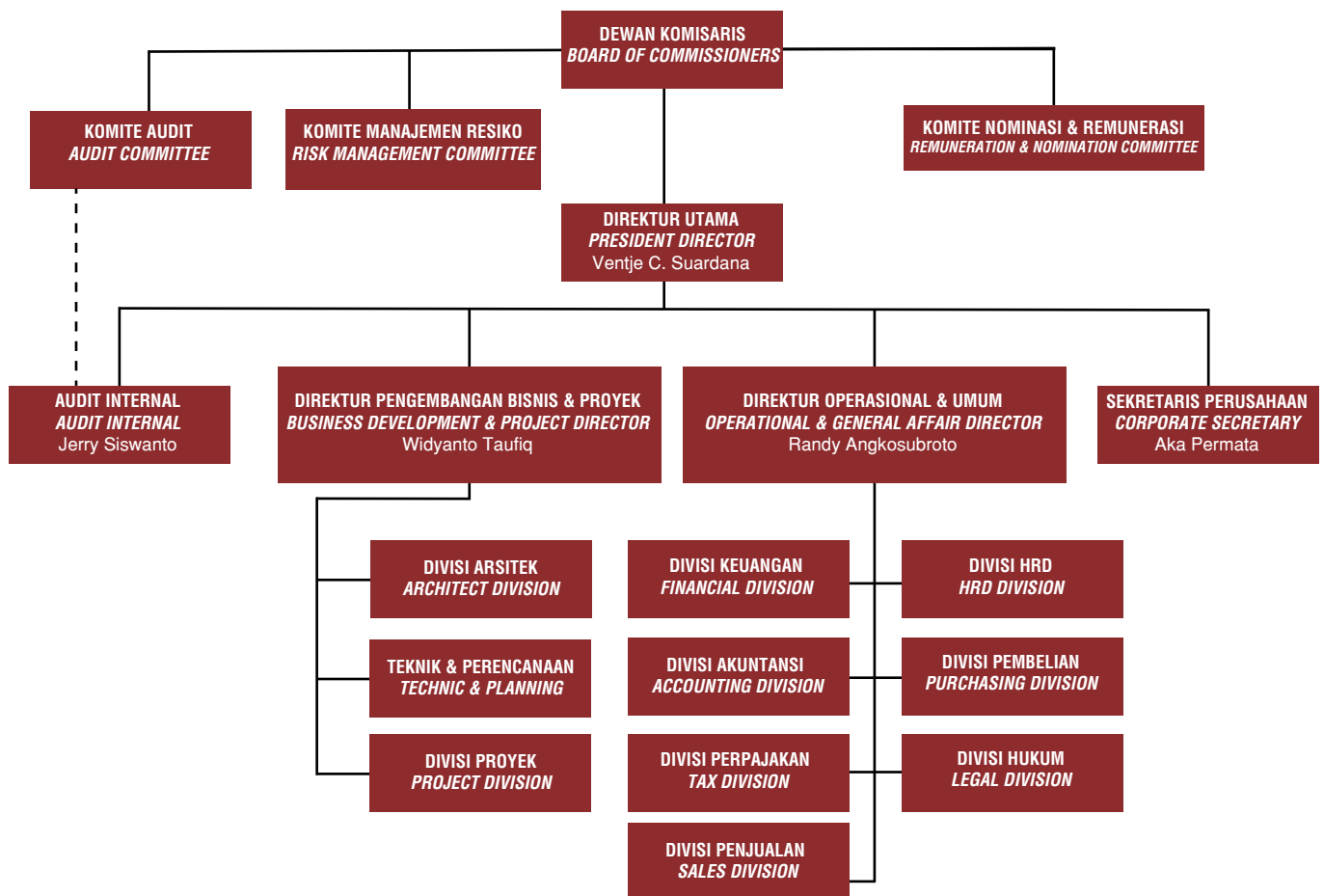
AREA OF OPERATIONS

Almost all of the Company's commercial property assets operate in the DKI Jakarta area, namely Plaza Chase, Plaza Agro, Citywalk Sudirman, Citywalk Gajah Mada, Holiday Inn & Suites Gajah Mada, Holiday Inn Express Matraman and La Maison Barito. The company only has one property asset operating outside DKI Jakarta, namely the Hilton Garden Inn in Bali.

All of the Company's business activities are carried out at the head office located in DKI Jakarta. The Company does not have branch offices or other offices.

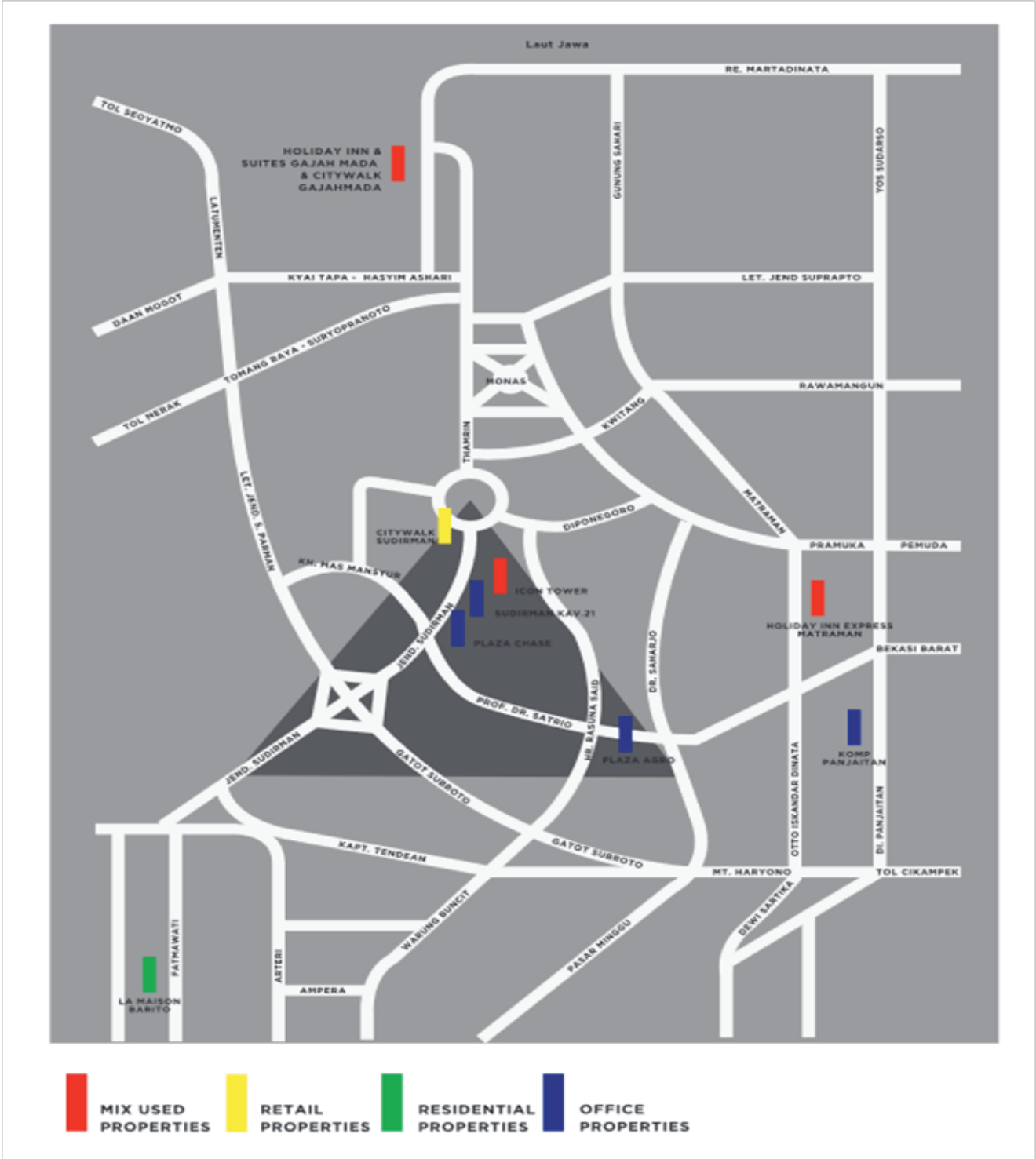
Struktur Perusahaan

Organization Structure



Peta Portofolio Perseroan

Company Portfolio Map



Catatan/Note:

Perseroan juga memiliki satu hotel yang terletak di Ngurah-Rai Bali yaitu Hilton Garden Inn. *The company also has one hotel located in Ngurah-Rai Bali, namely the Hilton Garden Inn.*

Profil Dewan Komisaris

Profile of The Board of Commissioners

Nama/Name:	Latar Belakang/Background:	
 Hartadi Angkosubroto Komisaris Utama <i>President Commissioner</i>	Riwayat Penunjukan Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 1998, dan diangkat kembali sebagai Komisaris Utama Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Tahunan Notaris Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 tertanggal 14 Juni 2024. Kewarganegaraan Indonesia Domisili Jakarta Usia 71 Tahun Riwayat Pendidikan Menempuh pendidikan di University of Southern California, Los Angeles, Amerika Serikat di bidang Bisnis Administrasi. Riwayat Pekerjaan - Direktur Utama PT Gunung Sewu Kencana (1979 – 2006) - Direktur Utama PT Duta Anggada Realty Tbk (1983 – 1998) - Ketua Umum Yayasan Dasuki Angkosubroto (1985 – 2008) Rangkap Jabatan - Komisaris Utama PT Indo Galery Square (1990 – sekarang) - Komisaris Utama PT Graha Sarana Inti Management (1990 – sekarang) - Komisaris Utama PT Indomarina Square (2014 – sekarang) - Direktur Utama PT Prima Delta Sejahtera (2018 – sekarang) - Direktur Utama PT Pyramid Realty Indonesia (2018 - sekarang) Hubungan Afiliasi Memiliki hubungan keluarga sebagai ayah dari salah satu Direktur Perseroan yaitu Randy Angkosubroto dan juga sebagai pemegang saham mayoritas di Perseroan. Kepemilikan Saham Perseroan Beliau memiliki saham Perseroan secara langsung sebesar 46,65% saham.	Appointment History <i>Served as the Company's President Commissioner since 1998, and was reappointed as the Company's President Commissioner based on the Deed of Minutes of the Annual GMS of Notary Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 dated June 14, 2024.</i> Nationality <i>Indonesia</i> Domicile <i>Jakarta</i> Age <i>71 Years Old</i> Educational Background <i>Studied at the University of Southern California, Los Angeles, United States, in the field of Business Administration.</i> Professional Background <i>President Director of PT Gunung Sewu Kencana (1979 – 2006)</i> <i>President Director of PT Duta Anggada Realty Tbk (1983 – 1998)</i> <i>Chairman of Yayasan Dasuki Angkosubroto (1985 – 2008)</i> Concurrent Positions <i>President Commissioner of PT Indo Galery Square (1990 – present)</i> <i>President Commissioner of PT Graha Sarana Inti Management (1990 – present)</i> <i>President Commissioner of PT Indomarina Square (2014 – present)</i> <i>President Director of PT Prima Delta Sejahtera (2018 – present)</i> <i>President Director of PT Pyramid Realty Indonesia (2018 - present)</i> Affiliate Relationship <i>Having a family relationship as the father of one of the Company's Directors, namely Randy Angkosubroto and also as the majority shareholder in the Company.</i> Share Ownership in Company <i>He owns 46.65% of the Company's shares directly.</i>

Nama/Name:



Johanna Zakaria
Komisaris
Commissioner

Latar Belakang/Background:

Riwayat Penunjukan

Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2007, dan diangkat kembali sebagai Komisaris Utama Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Tahunan Notaris Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 tertanggal 14 Juni 2024.

Kewarganegaraan

Indonesia

Domisili

Jakarta

Usia

63 Tahun

Riwayat Pendidikan

Sarjana Ekonomi bidang Akuntansi dari Universitas Tarumanagara (1985).

Riwayat Pekerjaan

- Accounting Staff PT Ken Garment Industri (1983 – 1984)
- Accounting Supervisor PT Semut Indah (1984 – 1988)
- Manager Audit PT Broadcast Studio Center Indonesia (1988 – 2001)
- Senior Manager Audit PT Prayudha Bintang Sejati (2001 – 2004)
- ATD Finance & Accounting PT Titan Karya Unggul (2004 – 2007)

Rangkap Jabatan

- Komisaris PT Graha Sarana Inti Management (1990 – sekarang)
- Komisaris Utama PT Broadcast Studio Center Indonesia (2014 – sekarang)
- Direktur Utama PT Duta Bara Utama (2017 – sekarang)

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, Direksi dan Pemegang Saham Perseroan.

Kepemilikan Saham Perseroan

Tidak memiliki saham di Perseroan.

Appointment History

Serves as the Company's Commissioner since 2007, and was reappointed as Commissioner of the Company based on the Deed of Minutes of the Annual GMS of Notary Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 dated June 14, 2024.

Nationality

Indonesia

Domicile

Jakarta

Age

63 Years Old

Educational Background

Bachelor of Economics in Accounting from Tarumanagara University (1985).

Professional Background

- *Accounting Staff of PT Ken Garment (1983 – 1984)*
- *Accounting Supervisor of PT Semut Indah (1984 – 1988)*
- *Audit Manager of PT Broadcast Studio Center Indonesia (1988 – 2001)*
- *Senior Audit Manager of PT Prayudha Bintang Sejati (2001 – 2004)*
- *ATD Finance & Accounting of PT Titan Karya Unggul (2004 – 2007)*

Concurrent Positions

- *Commissioner of PT Graha Sarana Inti Management (1990 – present)*
- *President Commissioner of PT Broadcast Studio Center Indonesia (2014 – present)*
- *President Director of PT Duta Bara Utama (2017 – present)*

Affiliate Relationship

Has no affiliation with members of the Board of Commissioners, Directors and Shareholders of the Company.

Share Ownership in Company

Does not own any share in the Company.

Nama/Name:

Latar Belakang/Background:



Hadi Siswanto
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Riwayat Penunjukan

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2022 dan diangkat kembali sebagai Komisaris Independen Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Tahunan Notaris Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 tertanggal 14 Juni 2024.

Kewarganegaraan

Indonesia

Domisili

Jakarta

Usia

75 Tahun

Riwayat Pendidikan

Meraih gelar sarjana dari GS Fame, jurusan Manajemen pada tahun 1995.

Riwayat Pekerjaan

- Kepala Bagian Logistik PT Putra Duta Anggada (1975 – 1986)
- Manager Pembelian PT Duta Anggada (1986 – 1990)
- Asisten Direktur PT Duta Anggada Realty Tbk (1990 – 2000)
- Direktur PT Duta Anggada Realty Tbk (2001 – 2020)
- Komisaris Independen PT Duta Anggada Realty Tbk (2020 - 2021)

Rangkap Jabatan

Tidak ada.

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, Direksi dan Pemegang Saham Perseroan.

Kepemilikan Saham Perseroan

Tidak memiliki saham di Perseroan.

Appointment History

Serves as the Company's Independent Commissioner since 2022 and was reappointed as Independent Commissioner of the Company based on the Deed of Minutes of the Annual GMS of Notary Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 dated June 14, 2024.

Nationality

Indonesia

Domicile

Jakarta

Age

75 Years Old

Educational Background

Obtained bachelor degree from GS Fame, majoring in Management in 1995.

Professional Background

- *Logistic Head of PT Putra Duta Anggada (1975 – 1986)*
- *Purchasing Manager of PT Duta Anggada (1986 – 1990)*
- *Assistant Director of PT Duta Anggada Realty Tbk (1990 – 2000)*
- *Director of PT Duta Anggada Realty Tbk (2001 – 2020)*
- *Independent Commissioner of PT Duta Anggada Realty Tbk (2020 - 2021)*

Concurrent Positions

None.

Affiliate Relationship

Has no affiliation with members of the Board of Commissioners, Directors and Shareholders of the Company.

Share Ownership in Company

Does not own any share in the Company.

Profil Direksi*Profile of The Board of Directors*

Nama/Name:	Latar Belakang/Background:	
 Ventje Chandraputra Suardana Direktur Utama <i>President Director</i>	Riwayat Penunjukan Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2007, dan diangkat kembali sebagai Direktur Utama Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Tahunan Notaris Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 tertanggal 14 Juni 2024.	Appointment History <i>Serves as the Company's President Director since 2007, and was reappointed as President Director of the Company based on the Deed of Minutes of the Annual GMS of Notary Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 dated June 14, 2024.</i>
	Kewarganegaraan Indonesia	Nationality <i>Indonesia</i>
	Domisili Jakarta	Domicile <i>Jakarta</i>
	Usia 64 Tahun	Age <i>64 Years Old</i>
	Riwayat Pendidikan Master of Business Administration dari Washington State University, Amerika Serikat (1985).	Educational Background <i>Master of Business Administration from Washington State University, United States (1985).</i>
	Riwayat Pekerjaan • Auditor Kantor Akuntan Touche Ross Darmawan & Co (1986) • Assistant Manager PT Duta Anggada (1986 – 1988) • Manager Keuangan PT Duta Anggada (1989–1990) • Direktur Keuangan PT Duta Anggada Realty Tbk (1990 – 2007) • Komisaris PT AJ Sequislife (2003 – 2008)	Professional Background • Auditor of Kantor Akuntan Touche Ross Darmawan & Co (1986) • Assistant Manager of PT Duta Anggada (1986 – 1988) • Finance Manager of PT Duta Anggada (1989 – 1990) • Finance Director of PT Duta Anggada Realty Tbk (1990 – 2007) • Commissioner of PT AJ Sequislife (2003 – 2008)
	Rangkap Jabatan • Direktur PT Prima Delta Sejahtera (2020 – sekarang) • Direktur PT Pyramid Realty Indonesia (2020 – sekarang)	Concurrent Positions • Director of PT Prima Delta Sejahtera (2020 – present) • Director of PT Pyramid Realty Indonesia (2020 – present)
	Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, Direksi dan Pemegang Saham Perseroan.	Affiliate Relationship <i>Has no affiliation with members of the Board of Commissioners, Directors and Shareholders of the Company.</i>
	Kepemilikan Saham Perseroan Tidak memiliki saham di Perseroan.	Share Ownership in Company <i>Does not own any share in the Company.</i>

Nama/Name:**Latar Belakang/Background:**

Randy Angkosubroto
Direktur
Director

Riwayat Penunjukan

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2007, dan diangkat kembali sebagai Direktur Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Tahunan Notaris Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 tertanggal 14 Juni 2024.

Kewarganegaraan

Indonesia

Domisili

Jakarta

Usia

44 Tahun

Riwayat Pendidikan

Sarjana dalam bidang Business Administration dari University of Southern California, Los Angeles, Amerika Serikat (2003).

Riwayat Pekerjaan

- Assistant Direktur PT Duta Anggada Realty Tbk (2004 – 2006).
- Direktur Utama PT Indo Galery Square (2014 – 2022)

Rangkap Jabatan

- Direktur PT Graha Sarana Inti Management (2009 – sekarang)
- Direktur PT Indo Marina Square (2010 – sekarang)
- Direktur PT Broadcast Studio Center Indonesia (2014 – sekarang)
- Komisaris PT Duta Bara Utama (2014 – sekarang)

Hubungan Afiliasi

Memiliki hubungan keluarga sebagai anak dari Komisaris Utama Perseroan yaitu Hartadi Angkosubroto.

Kepemilikan Saham Perseroan

Tidak memiliki saham di Perseroan.

Appointment History

Serves as the Company's Director since 2007, and was reappointed as Director of the Company based on the Deed of Minutes of the Annual GMS of Notary Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 dated June 14, 2024.

Nationality

Indonesia

Domicile

Jakarta

Age

44 Years Old

Educational Background

Bachelor of Business Administration from University of Southern California, Los Angeles, United States (2003).

Professional Background

- Assistant Director of PT Duta Anggada Realty Tbk (2004 – 2006).
- President Director of PT Indo Galery Square (2014 – 2022)

Concurrent Positions

- Director of PT Graha Sarana Inti Management (2009 – present)
- Director of PT Indo Marina Square (2010 – present)
- Director of PT Broadcast Studio Center Indonesia (2014 – present)
- Commissioner of PT Duta Bara Utama (2014 – present)

Affiliate Relationship

Has a family relationship as a child of the Company's President Commissioner, namely Hartadi Angkosubroto.

Share Ownership in Company

Does not own any share in the Company.

Nama/Name:

Latar Belakang/Background:



Widyanto Taufiq
Direktur
Director

Riwayat Penunjukan

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2019, dan diangkat kembali sebagai Direktur Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Tahunan Notaris Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 tertanggal 14 Juni 2024.

Kewarganegaraan

Indonesia

Domisili

Jakarta

Usia

64 Tahun

Riwayat Pendidikan

Sarjana dalam bidang Electronics & Telecommunication Engineering dari Universitas Tri Sakti (1985) dan Sarjana Ekonomi dari Universitas Indonesia (1989).

Riwayat Pekerjaan

- Technical Advisor The British Council (1985 – 1986)
- Project Manager PT Aneka Spring (1986 – 1988)

Rangkap Jabatan

- Direktur Utama PT Graha Sarana Inti Management (1988 – sekarang)
- Direktur Utama PT Broadcast Studio Center Indonesia (2014 – sekarang)
- Direktur Utama PT Citywork Solusi Integra (2017 – sekarang)
- Komisaris PT Pyramid Realty Indonesia (2020 – sekarang)

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, Direksi dan Pemegang Saham Perseroan.

Kepemilikan Saham Perseroan

Tidak memiliki saham di Perseroan.

Appointment History

Serves as the Company's Director since 2019, and was reappointed as Director of the Company based on the Deed of Minutes of the Annual GMS of Notary Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., No. 10 dated June 14, 2024.

Nationality

Indonesia

Domicile

Jakarta

Age

64 Years Old

Educational Background

Bachelor of Electronics & Telecommunication Engineering from University of Tri Sakti (1985) and Bachelor of Economic from University of Indonesia (1989).

Professional Background

- *Technical Advisor of The British Council (1985 – 1986)*
- *Project Manager of PT Aneka Spring (1986 – 1988)*

Concurrent Positions

- *President Director of PT Graha Sarana Inti Management (1988 – present)*
- *President Director of PT Broadcast Studio Center Indonesia (2014 – present)*
- *President Director of PT Citywork Solusi Integrasi (2017 – present)*
- *Commissioner of PT Pyramid Realty Indonesia (2020 – present)*

Affiliate Relationship

Has no affiliation with members of the Board of Commissioners, Directors and Shareholders of the Company.

Share Ownership in Company

Does not own any share in the Company.

Sumber Daya Manusia

Bagi Perseroan, Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan elemen yang sangat penting dan strategis dalam mendukung keberhasilan serta keberlanjutan kegiatan usaha. SDM tidak hanya dipandang sebagai aset perusahaan, tetapi juga sebagai mitra utama dalam mewujudkan visi, misi, serta pencapaian tujuan jangka panjang Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan senantiasa menempatkan pengelolaan dan pengembangan SDM sebagai salah satu prioritas utama, dengan memastikan bahwa setiap individu memiliki kompetensi, integritas, dan profesionalisme yang selaras dengan nilai-nilai perusahaan.

Dalam menghadapi dinamika industri, perkembangan teknologi, serta perubahan lingkungan bisnis yang semakin cepat, Perseroan menyadari pentingnya memiliki tenaga kerja yang adaptif, inovatif, dan berdaya saing tinggi. Untuk mendukung hal tersebut, Perseroan secara konsisten melaksanakan berbagai program pengembangan kompetensi dan peningkatan kapasitas karyawan secara berkelanjutan. Program tersebut meliputi pelatihan internal dan eksternal, sertifikasi profesional, pengembangan kepemimpinan, serta program pembinaan karier yang dirancang untuk meningkatkan kualitas dan kapabilitas SDM secara menyeluruh.

Selain berfokus pada peningkatan kompetensi, Perseroan juga berkomitmen untuk menciptakan lingkungan kerja yang kondusif, inklusif, dan mendorong budaya pembelajaran berkelanjutan. Melalui pendekatan tersebut, Perseroan berupaya memberdayakan setiap karyawan agar dapat berkontribusi secara optimal dalam mendukung kinerja dan pertumbuhan usaha. Di samping itu, upaya ini diharapkan dapat meningkatkan keterlibatan, kepuasan, serta loyalitas karyawan, sekaligus memperkuat daya saing dan keberlanjutan bisnis Perseroan di masa mendatang.

Pada tahun 2025, Perseroan terus menunjukkan komitmennya terhadap pengembangan dan pengelolaan SDM yang berkelanjutan sebagai bagian dari strategi peningkatan kinerja dan daya saing perusahaan. Berbagai program pelatihan dan pengembangan telah diselenggarakan dengan tujuan meningkatkan kapabilitas, kesejahteraan, serta loyalitas karyawan. Adapun langkah-langkah yang telah dilakukan antara lain:

1. Peningkatan Disiplin Kerja

Perseroan secara konsisten menerapkan program peningkatan kedisiplinan karyawan melalui sosialisasi kebijakan internal, pembinaan rutin, serta penerapan sistem evaluasi kinerja yang transparan dan adil. Langkah ini bertujuan untuk meningkatkan produktivitas kerja sekaligus menciptakan budaya kerja yang profesional dan bertanggung jawab.

2. Penguatan Rasa Kebersamaan

Dalam rangka membangun sinergi dan kolaborasi antar unit kerja, Perseroan menyelenggarakan berbagai kegiatan internal seperti pelatihan tim, *gathering* karyawan, dan forum komunikasi terbuka. Program-program ini ditujukan untuk mempererat hubungan antar karyawan serta menumbuhkan semangat kebersamaan dalam mencapai target perusahaan.

3. Program Pengembangan Kompetensi

Perseroan menyelenggarakan pelatihan baik secara internal maupun eksternal yang mencakup berbagai aspek, seperti pengembangan kepemimpinan, peningkatan keahlian teknis, serta pelatihan *soft skills*.

Human Resource

For the Company, Human Resources (HR) constitute a highly important and strategic element in supporting the success and sustainability of its business activities. HR are not only regarded as the Company's assets, but also as key partners in realizing the Company's vision, mission, and the achievement of its long-term objectives. Therefore, the Company consistently places HR management and development as one of its main priorities, ensuring that each individual possesses competencies, integrity, and professionalism that are aligned with the Company's values.

In responding to industry dynamics, technological developments, and the increasingly rapid changes in the business environment, the Company recognizes the importance of having a workforce that is adaptive, innovative, and highly competitive. To support this, the Company consistently implements various programs for continuous employee competency development and capacity enhancement. These programs include internal and external training, professional certification, leadership development, as well as career development initiatives designed to improve the overall quality and capability of the Company's human resources.

In addition to focusing on competency improvement, the Company is also committed to creating a conducive, inclusive work environment that encourages a culture of continuous learning. Through this approach, the Company seeks to empower every employee to contribute optimally in supporting the Company's performance and business growth. Furthermore, these efforts are expected to enhance employee engagement, satisfaction, and loyalty, while strengthening the Company's competitiveness and long-term business sustainability.

In 2025, the Company continued to demonstrate its commitment to sustainable human resource development and management as part of its strategy to enhance performance and competitiveness. Various training and development programs were organized with the aim of improving employee capabilities, well-being, and loyalty. The measures undertaken included:

1. Improvement of Work Discipline

The Company consistently implements programs to enhance employee discipline through the dissemination of internal policies, regular coaching, and the application of a transparent and fair performance evaluation system. This initiative aims to increase work productivity while fostering a professional and responsible work culture.

2. Strengthening the Sense of Togetherness

To build synergy and collaboration across work units, the Company organizes various internal activities such as team training, employee gatherings, and open communication forums. These programs are intended to strengthen relationships among employees and cultivate a spirit of unity in achieving corporate goals.

3. Competency Development Program

The Company conducts both internal and external training covering various aspects such as leadership development, enhancement of technical skills, and soft skills training.

Program ini dirancang untuk menyesuaikan dengan kebutuhan jabatan serta potensi individu guna mendukung jenjang karier yang berkelanjutan.

4. Perhatian terhadap Kesejahteraan Karyawan

Sebagai bentuk apresiasi terhadap kontribusi karyawan, Perseroan memberikan berbagai fasilitas kesejahteraan seperti tunjangan hari raya, bantuan biaya kesehatan, program keseimbangan kerja dan kehidupan (*work-life balance*), serta fasilitas pendukung lainnya guna menciptakan lingkungan kerja yang sehat dan kondusif.

5. Kebijakan Pengupahan yang Adil

Dalam hal remunerasi, Perseroan melakukan penyusunan daftar gaji karyawan berdasarkan prinsip keadilan dan kompetensi. Penentuan upah mempertimbangkan faktor-faktor seperti latar belakang pendidikan, masa kerja, serta kemampuan individu, dan seluruhnya disesuaikan dengan ketentuan Upah Minimum Provinsi (UMP) yang berlaku, guna memastikan kepatuhan terhadap regulasi ketenagakerjaan dan menjaga kesejahteraan karyawan.

Melalui program-program tersebut, diharapkan para karyawan dapat mengembangkan kompetensinya sehingga mampu menunjukkan kinerja terbaik dalam pekerjaannya serta memiliki peluang untuk meningkatkan jenjang karier di masa mendatang. Selain itu, program ini juga bertujuan untuk menciptakan lingkungan kerja yang sehat, aman, dan nyaman bagi seluruh karyawan.

Selain memberikan kesempatan kepada karyawan untuk mengikuti berbagai program pelatihan dan pendidikan, Perseroan juga secara berkala melakukan evaluasi kinerja individu guna mengukur tingkat produktivitas masing-masing karyawan. Perseroan menyediakan paket remunerasi yang kompetitif, yang ditinjau secara berkala untuk memastikan daya saing di industri. Besaran remunerasi ditentukan berdasarkan hasil evaluasi kinerja individu serta kemampuan keuangan perusahaan.

Seiring dengan dinamika industri dan pasar yang terus berkembang, Perseroan juga secara proaktif melakukan penyesuaian atau pengembangan struktur organisasi. Untuk itu, Perseroan menciptakan ruang gerak yang fleksibel guna mendukung penyesuaian posisi dan struktur sumber daya manusia, serta mengantisipasi kebutuhan reorganisasi internal dan perekrutan baru. Langkah ini dilakukan untuk memastikan kelangsungan dan pertumbuhan usaha Perseroan dalam rangka mewujudkan visi dan misi perusahaan.

These programs are designed to align with job requirements and individual potential, supporting sustainable career development.

4. Employee Welfare Attention

As a form of appreciation for employee contributions, the Company provides various welfare facilities such as holiday allowances, healthcare assistance, work-life balance programs, and other supporting facilities to create a healthy and conducive work environment.

5. Fair Compensation Policy

In terms of remuneration, the Company compiles employee salary structures based on the principles of fairness and competence. Wage determination takes into account factors such as educational background, years of service, and individual capabilities, all of which are aligned with the applicable Provincial Minimum Wage (UMP) regulations to ensure compliance with labour laws and uphold employee welfare.

Through these programs, it is hoped that employees can develop their competencies so that they are able to demonstrate their best performance at work and have the opportunity to advance their careers in the future. In addition, the program also aims to create a healthy, safe, and comfortable work environment for all employees.

In addition to providing employees with opportunities to participate in various training and educational programs, the Company also conducts regular individual performance evaluations to measure each employee's productivity level. The Company offers a competitive remuneration package, which is reviewed periodically to ensure industry competitiveness. The amount of remuneration is determined based on individual performance evaluations and the Company's financial capability.

In line with the continuously evolving industry and market dynamics, the Company also proactively adjusts or develops its organizational structure. To this end, the Company creates a flexible framework to support position adjustments and human resource structure, as well as to anticipate internal reorganization needs and new recruitment. This initiative is carried out to ensure the Company's business continuity and growth in achieving its vision and mission.



DEMOGRAFI KARYAWAN

Pada tahun 2025, jumlah karyawan Perseroan tercatat sebanyak 500 orang, mengalami sedikit penurunan dibandingkan dengan tahun 2024 yang berjumlah 517 orang. Perubahan ini mencerminkan dinamika kebutuhan tenaga kerja seiring dengan perkembangan kegiatan operasional Perseroan.

Perbandingan komposisi karyawan Perseroan dalam kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir secara lebih rinci disajikan pada tabel berikut.

EMPLOYEES DEMOGRAPHICS

In 2025, the Company recorded a total of 500 employees, representing a slight decrease compared to 517 employees in 2024. This change reflects the dynamics of workforce requirements in line with the development of the Company's operational activities.

A more detailed comparison of the Company's employee composition over the past 2 (two) years is presented in the following table.

Komposisi Karyawan Berdasarkan Pendidikan		Composition of Employees by Education	
Pendidikan / Education	2025	2024	
Strata 2	8	3	
Strata 1	135	151	
Diploma 3	83	79	
SMA atau sederajat	274	284	
Total	500	517	

Komposisi Karyawan Berdasarkan Jabatan		Composition of Employees by Job Title	
Jabatan / Job Title	2025	2024	
Manager	70	57	
Staff	268	217	
Non-Staff	162	243	
Total	500	517	

Komposisi Karyawan Berdasarkan Usia		Composition of Employees by Age	
Usia / Age	2025	2024	
>50	55	140	
41-50	215	115	
31-40	163	140	
21-30	67	122	
Total	500	517	

Komposisi Karyawan Berdasarkan Jenis Kelamin		Composition of Employees by Gender	
Jenis Kelamin / Gender	2025	2024	
Laki-laki / Male	373	338	
Perempuan/ Female	127	179	
Total	500	517	

Komposisi Karyawan Berdasarkan Status Kepegawaian		Composition of Employees by Employment Status	
Status / Status	2025	2024	
Tetap / Permanent	266	277	
Tidak Tetap / Non-Permanent	234	240	
Total	500	517	

Rekrutmen Karyawan

Ketersediaan SDM yang berkualitas dimulai dari sistem rekrutmen dan seleksi calon karyawan yang baik. Proses seleksi dilakukan melalui tes tertulis dan wawancara, diikuti dengan evaluasi kinerja secara berkala. Perseroan senantiasa menjaga standar kualitas SDM demi mencapai target yang telah ditetapkan. Dalam proses rekrutmen dan penilaian kinerja, Perseroan menerapkan prinsip kesetaraan kesempatan dan menjunjung tinggi nilai-nilai non-diskriminasi terhadap suku, agama, ras, dan antar golongan. Setiap karyawan memiliki kesempatan yang

Employees Recruitment

The availability of quality HR begins with an effective recruitment and selection system for prospective employees. The selection process is conducted through written tests and interviews, followed by regular performance evaluations. The Company consistently maintains high standards for human resources to achieve its established targets. In the recruitment and performance assessment process, the Company upholds the principles of equal opportunity and strongly adheres to non-discrimination values regarding ethnicity, religion, race, and inter-group

sama untuk memperoleh kompensasi yang adil serta promosi, berdasarkan deskripsi dan spesifikasi jabatan, kompetensi, serta kontribusi masing-masing individu.

Proses rekrutmen karyawan dimulai dari tahap perencanaan tenaga kerja yang disusun berdasarkan analisis kebutuhan di setiap unit kerja terkait. Tahap ini melibatkan evaluasi menyeluruh terhadap beban kerja, proyeksi pertumbuhan perusahaan, serta identifikasi kekosongan posisi atau kebutuhan akan kompetensi baru. Setelah kebutuhan tenaga kerja ditetapkan, Divisi HRD akan menindaklanjutinya dengan melakukan pencarian calon karyawan yang sesuai. Pencarian ini dilakukan melalui berbagai saluran, baik internal dengan memberikan kesempatan promosi atau rotasi bagi karyawan yang sudah ada maupun eksternal, melalui pemasangan iklan lowongan kerja di media cetak maupun digital. Selanjutnya, HRD akan menyusun dan melaksanakan rangkaian proses seleksi yang mencakup penyaringan administrasi, tes kompetensi, wawancara, serta tahapan asesmen lainnya yang disesuaikan dengan kebutuhan dan standar Perseroan. Tujuan utama dari seluruh tahapan ini adalah untuk mendapatkan sumber daya manusia yang tidak hanya memiliki kualifikasi teknis yang tepat, tetapi juga sesuai dengan budaya dan nilai-nilai perusahaan.

Perseroan senantiasa memperhatikan kesejahteraan karyawan sebagai bagian dari komitmen terhadap pengembangan sumber daya manusia. Selain memberikan gaji dan tunjangan, Perseroan juga menyediakan berbagai benefit tambahan, antara lain kepesertaan dalam program BPJS, asuransi kesehatan, tunjangan pulsa, tunjangan transportasi, cuti tahunan dan insidental, fasilitas perjalanan dinas, serta benefit lainnya yang mendukung kenyamanan dan produktivitas kerja. Penetapan gaji dilakukan dengan mempertimbangkan tanggung jawab dan jabatan karyawan, kondisi pasar tenaga kerja, serta kualifikasi individu yang bersangkutan, yang disesuaikan dengan standar di industri sejenis.

relations. Every employee has the same opportunity to receive fair compensation and promotion, based on job descriptions and specifications, competencies, and individual contributions.

The employee recruitment process begins with the workforce planning stage, which is developed based on an analysis of the needs in each relevant work unit. This stage involves a comprehensive evaluation of the workload, the company's projected growth, and the identification of vacant positions or the need for new competencies. Once the manpower requirements are determined, the HR Division will follow up by seeking suitable candidates. This search is conducted through various channels, both internally—by offering promotion or rotation opportunities to existing employees—and externally, by posting job vacancies in print and digital media. Next, the HR Department will design and carry out a series of selection processes, which include administrative screening, competency tests, interviews, and other assessment stages tailored to the company's needs and standards. The main goal of all these stages is to acquire human resources who not only possess the appropriate technical qualifications but also align with the company's culture and values.

The Company consistently prioritizes employee welfare as part of its commitment to human resource development. In addition to providing salaries and allowances, the Company also offers various additional benefits, including participation in the BPJS program, health insurance, mobile phone allowances, transportation allowances, annual and incidental leave, business travel facilities, and other benefits that support work comfort and productivity. Salary determination is based on the employee's responsibilities and position, labor market conditions, as well as the individual's qualifications, and is aligned with industry standards.

Komposisi Pemegang Saham

Shareholder's Composition

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai komposisi pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham (DPS) yang dikeluarkan oleh PT Raya Saham Registra per tanggal 31 Desember 2025.

The following table sets forth information with respect to composition of the Company's shareholders based on the List of Shareholders (DPS) issued by PT Raya Saham Registra as of 31 December 2025.

Pemegang Saham Shareholders	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage
Kepemilikan Saham 5% atau Lebih / Share Ownership 5% or More		
• Hartadi Angkosubroto	1.465.409.134	46,65%
• PT Duta Anggada	1.411.887.848	44,94%
Kepemilikan Saham Kurang Dari 5% / Share Ownership Less Than 5%		
• Masyarakat / Public	264.093.980	8,41%
TOTAL	3.141.390.962	100,00%

Catatan/Note:

Pemilik manfaat akhir dari kepemilikan saham pengendali Perseroan adalah Hartadi Angkosubroto.

The ultimate beneficial owner of the controlling share ownership of the Company is Hartadi Angkosubroto.

Komposisi Kepemilikan Saham oleh Institusi dan Individual

Share Ownership Composition by Institutions and Individuals

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai jumlah kepemilikan saham oleh Institusi dan Individu berdasarkan Daftar Pemegang Saham (DPS) yang dikeluarkan oleh PT Raya Saham Registra per tanggal 31 Desember 2025.

The following table sets forth information with respect to total shares ownership by Institutions and Individuals based on the List of Shareholders (DPS) issued by PT Raya Saham Registra as of 31 December 2025.

Status Kepemilikan Ownership Status	Jumlah Pemegang Saham Number of Shareholders	Total of Shares	Persentase Percentage
Domestik / Domestic			
Individu Domestik / Domestic Individual	2.352	1.599.851.310	50,93%
Institusi Domestik / Domestic Institution	84	1.433.891.696	45,65%
Total Domestik / Total Domestic	2.436	3.033.417.006	96,57 %
Asing / Foreign			
Individu Asing / Foreign Individual	55	466.888	0,01%
Institusi Asing / Foreign Institution	109	107.181.068	3,41%
Total Asing / Total Foreign	164	107.647.956	3,43%
TOTAL	2.600	3.141.390.962	100,00%

Kepemilikan Saham Anggota Komisaris dan Direksi

Share Ownership of Members of the Board of Commissioners and the Board of Directors

Dewan Komisaris

Per tanggal 31 Desember 2025, hanya ada satu anggota Dewan Komisaris yang memiliki saham Perseroan secara langsung yaitu Bapak Hartadi Angkosubroto, dengan jumlah kepemilikan sebesar 1.465.409.134 lembar saham atau 46,65% dari total saham. Selain itu, tidak ada anggota Dewan Komisaris yang lain yang memiliki saham Perseroan.

The Board of Commissioners

As of 31 December 2025, there was only one member of the Board of Commissioners who held the Company's direct public shares was Mr. Hartadi Angkosubroto, with the share ownership of 1,465,409,134 shares or 46.65% of total shares. In addition, none of member of the Board of Commissioners owns the Company's shares.

Direksi

Per tanggal 31 Desember 2025, tidak ada anggota Direksi yang memiliki saham Perseroan.

The Board of Directors

As of 31 December 2025, none of the members of the Board of Directors owned of the Company's shares.

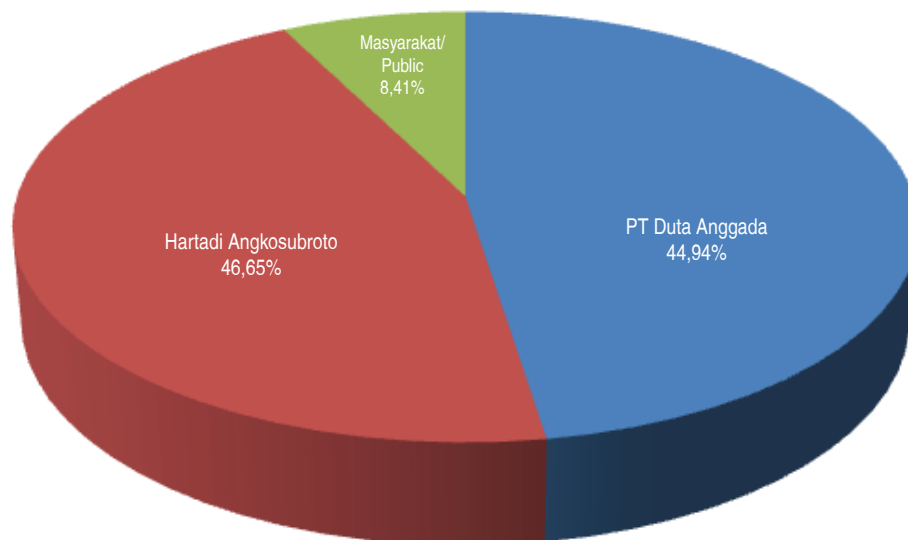
Informasi Pemegang Saham Utama dan Pengendali

Information of Major and Controlling Shareholders

Per 31 Desember 2025, pemegang saham utama dan pengendali Perseroan adalah PT Duta Anggada dengan jumlah kepemilikan saham sebesar 44,94% atau setara dengan 1.411.887.848 saham dan Bapak Hartadi Angkosubroto dengan jumlah kepemilikan saham sebesar 46,65% atau setara dengan 1.465.409.134 saham.

As of 31 December 2025, the Company's major and controlling shareholder was PT Duta Anggada with total share ownership of 44.94% or equivalent to 1,411,887,848 shares and Mr. Hartadi Angkosubroto with total share ownership of 46.65% or equivalent to 1,465,409,134 shares.

Kepemilikan Saham / Share Ownership



Daftar Entitas Anak Perusahaan

EMPLOYEES DEMOGRAPHICS

Anak Perusahaan / <i>Subsidiaries</i>	Lokasi / <i>Location</i>	Kegiatan Usaha / <i>Operations</i>	Kepemilikan Saham / <i>Share Ownership</i>	Status / <i>Status</i>
PT Duta Buana Permai Development	Jakarta	Pengembang Properti / <i>Property Developer</i>	99,95%	Tidak Aktif <i>Not Active</i>
PT Grahabakti Abadi	Jakarta	Pengembang Properti / <i>Property Developer</i>	99,95%	Tidak Aktif <i>Not Active</i>
PT Banten Energy International	Jakarta	Pengembang Properti / <i>Property Developer</i>	99,99%	Belum Aktif <i>Not yet Active</i>
PT Duta Hotel Manajemen	Jakarta	Pariwisata Perhotelan / <i>Hospitality Tourism</i>	99,98%	Belum Aktif <i>Not yet Active</i>
PT Premiera Anggada	Jakarta	Pariwisata Perhotelan / <i>Hospitality Tourism</i>	99,96%	Aktif <i>Active</i>

Kronologis Pencatatan Saham

Stock Listing Cronology

Ringkasan kegiatan Perusahaan sejak tanggal penawaran umum perdana saham sampai dengan tahun 2025 adalah sebagai berikut :

The summary of Company's corporate action from the date of initial public offering up to year 2025 is as follows:

Tindakan Korporasi/ <i>Corporate Action</i>	Jumlah Saham Setelah Tindakan Korporasi/ <i>Number of Shares after Corporate Action</i>	Tanggal / <i>Date</i>
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perseroan pada Bursa Efek Indonesia <i>Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock in the Indonesia Stock Exchange</i>	10.000.000	8 Mei 1990/ May 8, 1990
10.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000 per saham. Harga saham perdana Rp7.500 per saham <i>10,000,000 shares with nominal value Rp1,000 per share. Initial offer price was Rp7,500 per share</i>		
Pencatatan tambahan saham Perusahaan <i>Listing of the Company's additional shares of stock</i>	16.250.000	8 Mei 1990/ May 8, 1990
6.250.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000 per saham <i>6,250,000 shares with nominal value Rp1,000 per share were listed</i>		
Pencatatan tambahan saham Perusahaan <i>Listing of the Company's additional shares of Stock</i>	66.000.000	8 November 1991/ November 8, 1991
49.750.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000 per saham <i>49,750,000 with nominal value Rp1,000 per share were listed</i>		
Pembagian saham bonus <i>Distribution of bonus shares</i>	131.000.000	30 Juni 1992/ June 30, 1992
65.000.000 saham dengan nilai nominal Rp1.000 per saham <i>65,000,000 shares with nominal value Rp1,000 per share</i>		
Pembagian dividen saham <i>Distribution of stock dividends</i>	132.000.000	30 Juni 1992/ June 30, 1992
1.000.000 dividen saham dengan nilai nominal Rp1.000 per saham <i>1,000,000 stock dividends with nominal value Rp1,000 per share</i>		
Penawaran Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu	165.000.000	17 November 1993/ November 17, 1993
33.000.000 saham dengan nilai nominal Rp1.000 per saham. Saham yang ditawarkan seharga Rp. 4.850 per saham <i>33,000,000 shares with nominal value Rp1,000 per share. Shares were offered at Rp4,850 per share</i>		
Pembagian saham bonus <i>Distribution of bonus shares</i>	275.000.000	21 November 1994/ November 21, 1994
110.000.000 saham dengan nilai nominal Rp1.000 per saham <i>110,000,000 shares with nominal value Rp1,000 per shares</i>		
Perubahan nilai nominal saham (<i>stock split</i>) <i>Change in the nominal value of share (stock split)</i>	550.000.000	28 Juli 1997/ July 28, 1997
Dari nilai nominal Rp1.000 per saham menjadi Rp500 per saham <i>From nominal value Rp1,000 per share to Rp500 per share</i>		
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan <i>Issuance of shares in connection with the debt restructuring</i>	1.430.695.481	26 Desember 2005/ December 26, 2005
880.695.481 saham dengan nilai nominal Rp500 per lembar <i>880,695,481 shares with nominal value Rp500 per share</i>		
Pembagian saham bonus <i>Distribution of bonus shares</i>	2.861.390.692	29 Juni 2007/ June 29, 2007
1.430.695.481 saham dengan nilai nominal Rp500 per lembar <i>1,430,695,481 shares with nominal value Rp500 per share</i>		
Penambahan saham dalam rangka penyelesaian pinjaman <i>Additional shares in connection with settlement of the loan</i>	3.141.390.962	19 Juli 2012/ July 19, 2012
280.000.000 penambahan saham dengan nilai Rp500 per lembar dalam rangka penyelesaian pinjaman <i>280,000,000 additional shares with nominal of Rp500 per share in connection with settlement of the loan</i>		

KRONOLOGIS PENCATATAN EFEK LAINNYA**Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021**

Pada tanggal 9 Februari 2021, Perseroan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp204.325.000.000,- dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Februari 2021. Perseroan dapat membeli kembali Obligasi Berkelanjutan II Tahap I setiap saat setelah satu tahun dari tanggal penjatahan.

Bunga Obligasi Berkelanjutan II Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 9 Mei 2021 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 19 Februari 2022. Waliamanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perseroan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Tahap I pada tanggal 21 Februari 2022.

Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021

Pada tanggal 22 September 2021, Perseroan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap II") dengan nilai nominal sebesar Rp92.000.000.000,- dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 22 September 2021.

Bunga Obligasi Berkelanjutan II Tahap II dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 22 Desember 2021 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 1 Oktober 2022. Waliamanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perseroan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Tahap II pada tanggal 3 Oktober 2022.

Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022

Pada tanggal 19 Juli 2022, Perseroan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp300.000.000.000,- dan tingkat suku bunga sebesar 10,85% selama 3 tahun, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 19 Juli 2022.

Bunga Obligasi Berkelanjutan III Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 18 Oktober 2022 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 18 Juli 2025. Waliamanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

OTHER SECURITIES LISTING CHRONOLOGY**Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021**

On February 9, 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase I") with nominal value of Rp204,325,000,000.- and interest rate of 11.50% for 370 days, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on February 10, 2021. The Company can buy back the Continuous Bonds II Phase I at any time after one year from the date of allotment.

The interests for Continuous Bonds II Phase I are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on May 9, 2021 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on February 19, 2022. The bond trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

The Company has settled the Continuous Bonds II Phase I on February 21, 2022.

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021

On September 22, 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase II") with nominal value of Rp92,000,000,000.- and interest rate of 11.50% for 370 days, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on September 22, 2021.

The interests for Continuous Bonds II Phase II are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on December 22, 2021 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on October 1, 2022. The bonds trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

The Company has settled the Continuous Bonds II Phase II on October 3, 2022.

Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022

On July 19, 2022, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase II") with nominal value of Rp300,000,000,000.- and interest rate of 10.85% for 3 years, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on July 19, 2022.

The interests for Continuous Bonds III Phase I are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on October 18, 2022 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on July 18, 2025. The bonds trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perseroan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan III Tahap I pada tanggal 16 Juli 2025.

Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025

Pada tanggal 2 Juli 2025, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 dengan Tingkat Bunga Tetap yang dibayarkan triwulan dimulai tanggal 2 Oktober 2025 ("Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I"). Obligasi IV Duta Anggada Realty terdiri dari 2 seri sebagai berikut:

Seri A: Nilai nominal Rp 50.000.000.000 (angka penuh) dengan suku bunga 9,90% per tahun dan berjangka waktu 370 hari sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 12 Juli 2026).

Seri B: Nilai nominal Rp 250.000.000.000 (angka penuh) suku bunga 10,50% per tahun dan berjangka waktu tiga (3) tahun sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 2 Juli 2028).

Bunga Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 2 September 2025 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 2 Juli 2028.

Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Prima Delta Sejahtera dan PT Mitra Terminal Transportasi, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 120% (seratus dua puluh persen) dari pokok Obligasi.

The Company has settled the Continuous Bonds III Phase I on July 16, 2025.

Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025

On 2 July 2025, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 with Fixed Interest Rate paid on a quarterly basis commencing from 2 October 2025 ("Continuous Bonds IV Phase I"). Duta Anggada Realty Bonds issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds:

Series A: Nominal value of Rp 50,000,000,000 (full amount) with a fixed coupon rate of 9,90% per annum, maturity term of 370 days since the issuance date (due date on 12 July 2026).

Series B: Nominal value of Rp 250,000,000,000 (full amount) with a fixed coupon rate of 10.50% per annum, maturity term of three (3) years since the issuance date (due date on 2 July 2028).

The interests for Continuous Bonds IV Phase I are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment schedule of interest was on 2 September 2025 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date was on 2 July 2028.

Continuous Bonds IV Phase I were secured by fixed assets in the form of land along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Prima Delta Sejahtera and PT Mitra Terminal Transportasi, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 120% (one hundred and twenty percent) of the principal of the Bonds.



INFORMASI PERDAGANGAN SAHAM

Pada tanggal 31 Januari 2025, Bursa melakukan penghentian sementara (suspensi) atas perdagangan efek Perseroan karena Perseroan belum memenuhi ketentuan mengenai batas minimum free float dan/atau jumlah pemegang saham. Namun demikian, setelah Perseroan memenuhi kewajiban yang menjadi penyebab suspensi tersebut, pada tanggal 17 Februari 2025 Bursa telah membuka kembali perdagangan efek Perseroan.

INFORMASI AKSI KORPORASI

Sepanjang tahun 2025, Perseroan tidak melakukan aksi korporasi seperti pemecahan saham, penggabungan saham, dividen saham, saham bonus dan penurunan nilai nominal saham.

Perseroan juga tidak mencatatkan efek lainnya selain saham dan obligasi yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

STOCK TRADING INFORMATION

On 31 January 2025, the Exchange imposed a temporary suspension on the trading of the Company's securities due to the Company's non-compliance with the minimum free float requirement and/or the minimum number of shareholders. However, after the Company fulfilled the obligations that led to the suspension, on 17 February 2025 the Exchange resumed the trading of the Company's securities.

CORPORATE ACTION INFORMATION

Throughout 2025, the Company did not undertake corporate action such as stock split, merger of shares, stock dividend, bonus shares and a reduction in the nominal value of shares.

The Company also did not register other securities other than shares and bonds listed on the Indonesia Stock Exchange.

LEMBAGA & PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL
CAPITAL MARKET SUPPORTING INSTITUTIONS & PROFESSIONS

Lembaga/Profesi Penunjang <i>Supporting Institution/ Profession</i>	Nama <i>Name</i>	Alamat <i>Address</i>	Jasa <i>Service</i>	Periode Penugasan <i>Assignment Period</i>
Kantor Akuntan Publik <i>Public Accountant Firm</i>	KAP Paul Hadiwi-nata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (PKF)	UOB Plaza 42nd & 30th Floor Jl. MH. Thamrin Lot 8-10, Jakarta Pusat 10230 T : (021) 299 32121 F : (021) 299 32113	Audit Laporan Keuangan Tahunan <i>Annual Audit of Financial Statements</i>	2025
Biro Administrasi Efek <i>Share Registrar Bureau</i>	PT Raya Saham Registra	Plaza Sentral, Lt.2 Jl. Jend. Sudirman Kav. 47-48, Jakarta 12930 T : (021) 252 5666 F : (021) 252 5028	Pemeliharaan Data Saham Perseroan <i>Maintaining the Company's Share Data</i>	2025
Notaris <i>Notary</i>	Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M	Jl. Dukuh Raya No. 9A, Tanjung Duren Utara, Grogol Petamburan, Jakarta Barat T : (021) 568 5290 F : (021) 568 8259	Pembuatan Akta Perseroan <i>Issuing the Company Deed</i>	2025
Kantor Jasa Penilai Publik <i>Public Appraisal Services Office</i>	Wilson & Rekan (Knight Frank)	Chase Plaza, Lt.17 Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920 T : (021) 570 7170 F : (021) 570 7177	Jasa Penilaian Portofolio Perseroan <i>Company Portfolio Assessment</i>	2025

Analisis dan Pembahasan Manajemen

Management Discussion and Analysis



Analisis Dan Pembahasan Manajemen

Management Discussion and Analysis

TINJAUAN EKONOMI DAN INDUSTRI

Tinjauan Perekonomian Global

Perekonomian global pada tahun 2025 ditandai oleh perlambatan pertumbuhan di tengah tingkat ketidakpastian yang tetap tinggi. Kondisi ini dipicu oleh meningkatnya ketegangan geopolitik, termasuk konflik yang berlarut-larut serta kebijakan proteksionisme yang semakin kuat, khususnya melalui penerapan tarif impor oleh Amerika Serikat. Kebijakan tersebut memicu perang dagang dan retaliasi antarnegara, sehingga menekan volume perdagangan global, mengganggu rantai pasok, serta menurunkan kepercayaan pelaku usaha dan investor secara global.

Secara keseluruhan, pertumbuhan ekonomi dunia diperkirakan melambat dan cenderung stagnan di kisaran 3% dalam beberapa tahun ke depan. Negara maju mengalami pertumbuhan yang relatif rendah, sementara negara berkembang masih mencatat pertumbuhan lebih tinggi namun dalam tren menurun. Fragmentasi ekonomi global semakin nyata, ditandai dengan divergensi kinerja antarnegara serta pergeseran pola perdagangan yang lebih mengarah pada kerja sama bilateral dan regional dibandingkan multilateral. Di sisi lain, tekanan inflasi global masih bertahan cukup tinggi akibat kenaikan harga komoditas dan dampak kebijakan tarif, sehingga membatasi ruang pelonggaran kebijakan moneter.

Dinamika ekonomi global juga diwarnai oleh meningkatnya kerentanan di sektor keuangan. Tingginya utang publik dunia, yang telah mencapai level sangat besar, menimbulkan tekanan terhadap suku bunga global dan meningkatkan risiko keberlanjutan fiskal, terutama di negara maju. Selain itu, volatilitas pasar keuangan meningkat akibat perpindahan aliran modal ke aset yang aman, serta berkembangnya aktivitas lembaga keuangan nonbank dan inovasi produk derivatif yang belum sepenuhnya terregulasi. Perkembangan pesat aset digital seperti kripto dan stablecoin juga menambah kompleksitas serta risiko baru bagi stabilitas sistem keuangan global.

Ke depan, prospek ekonomi global diperkirakan masih penuh tantangan dengan lima risiko utama, yaitu berlanjutnya perang dagang dan polarisasi ekonomi, perlambatan pertumbuhan yang disertai fragmentasi, tingginya beban utang publik, meningkatnya kerentanan pasar keuangan, serta pesatnya digitalisasi keuangan yang belum diimbangi regulasi memadai. Meski demikian, terdapat peluang dari perkembangan teknologi dan penguatan kerja sama regional. Dalam menghadapi kondisi tersebut, diperlukan respons kebijakan yang adaptif dan terkoordinasi untuk menjaga stabilitas sekaligus mendorong sumber pertumbuhan baru yang lebih berkelanjutan.

ECONOMIC AND INDUSTRIAL REVIEW

Global Economic Overview

The global economy in 2025 is characterized by slowing growth amid persistently high uncertainty. This condition is driven by escalating geopolitical tensions, including prolonged conflicts, as well as the rise of protectionist policies, particularly through the imposition of import tariffs by the United States. These measures have triggered trade wars and retaliatory actions among countries, thereby suppressing global trade volumes, disrupting supply chains, and weakening business and investor confidence worldwide.

Overall, global economic growth is projected to slow and remain relatively stagnant at around 3% over the next few years. Advanced economies are experiencing modest growth, while emerging economies continue to grow at a higher pace but with a declining trend. Global economic fragmentation is becoming more pronounced, reflected in the divergence of growth across countries and a shift toward bilateral and regional trade cooperation rather than multilateral frameworks. Meanwhile, global inflationary pressures remain elevated due to rising commodity prices and the impact of tariff policies, limiting the scope for monetary easing.

Global economic dynamics are also marked by increasing vulnerabilities in the financial sector. Elevated global public debt, which has reached historically high levels, is exerting upward pressure on global interest rates and raising concerns over fiscal sustainability, particularly in advanced economies. In addition, financial market volatility has intensified due to capital outflows toward safe-haven assets, alongside the rapid expansion of non-bank financial institutions and complex derivative products that remain insufficiently regulated. The rapid growth of digital assets such as cryptocurrencies and stablecoins further adds to the complexity and risks facing the global financial system.

Looking ahead, the global economic outlook remains challenging, with five key risks: prolonged trade wars and economic polarization, slowing growth accompanied by increasing fragmentation, rising global public debt, heightened financial market vulnerabilities, and the rapid expansion of digital finance without adequate regulatory frameworks. Nevertheless, opportunities remain, particularly from technological advancements and strengthened regional cooperation. In this environment, adaptive and well-coordinated policy responses are essential to maintain stability while fostering new and sustainable sources of growth.

Tinjauan Perekonomian Nasional

Perekonomian Indonesia pada tahun 2025 menunjukkan kinerja yang tetap tangguh di tengah tingginya ketidakpastian global. Stabilitas makroekonomi terjaga dengan baik, tercermin dari inflasi yang terkendali dalam kisaran sasaran serta stabilitas sistem keuangan yang didukung oleh likuiditas memadai dan permodalan perbankan yang kuat. Pertumbuhan ekonomi diperkirakan berada pada kisaran 4,7–5,5% pada 2025 dan meningkat pada 2026, didorong oleh permintaan domestik yang solid serta keberlanjutan transformasi ekonomi nasional.

Ketahanan ekonomi Indonesia didukung oleh sinergi kebijakan fiskal dan moneter yang efektif antara Pemerintah dan Bank Indonesia. Kebijakan fiskal difokuskan pada penguatan konsumsi dan investasi melalui belanja negara dan program perlindungan sosial, sementara kebijakan moneter diarahkan untuk menjaga stabilitas nilai tukar dan inflasi serta mendorong pembiayaan ekonomi. Selain itu, reformasi struktural seperti hilirisasi sumber daya alam, pembangunan infrastruktur, dan perbaikan iklim investasi terus diperkuat guna meningkatkan kapasitas produksi dan nilai tambah domestik.

Dari sisi kinerja, pertumbuhan ekonomi ditopang oleh peningkatan ekspor nonmigas, investasi swasta, serta konsumsi rumah tangga yang tetap tumbuh. Sektor-sektor utama seperti industri pengolahan, perdagangan, transportasi, dan sektor berbasis digital menunjukkan kinerja yang positif, meskipun sektor padat karya masih memerlukan penguatan lebih lanjut. Secara spasial, pertumbuhan ekonomi terjadi secara relatif merata di berbagai wilayah Indonesia, dengan kontribusi signifikan dari kawasan industri dan hilirisasi, khususnya di wilayah Jawa dan Kawasan Timur Indonesia.

Ke depan, prospek ekonomi Indonesia tetap positif dengan pertumbuhan yang diperkirakan terus meningkat hingga 2027. Stabilitas eksternal terjaga dengan defisit transaksi berjalan yang rendah, cadangan devisa yang kuat, serta nilai tukar Rupiah yang relatif stabil. Inflasi diproyeksikan tetap terkendali dalam sasaran, didukung oleh koordinasi kebijakan yang erat antara otoritas terkait. Untuk menjaga momentum pertumbuhan, diperlukan penguatan sinergi kebijakan, percepatan realisasi belanja pemerintah, serta peningkatan peran sektor-sektor produktif yang mampu menciptakan lapangan kerja dan mendorong pertumbuhan yang inklusif dan berkelanjutan.

Informasi tersebut bersumber dari laporan resmi Bank Indonesia, yaitu Laporan Perekonomian Indonesia 2025.

Tinjauan Industri Properti

Pada tahun 2025, sektor properti global dan nasional melanjutkan fase pemulihan dengan dinamika yang lebih stabil dibandingkan tahun sebelumnya. Kondisi ekonomi makro yang mulai terkendali, termasuk tren penurunan inflasi dan ekspektasi pelonggaran suku bunga secara bertahap, memberikan sentimen positif bagi pasar properti. Di Indonesia, sektor properti menunjukkan kinerja yang semakin solid, didukung oleh meningkatnya daya beli masyarakat serta berlanjutnya berbagai insentif pemerintah, seperti kebijakan pajak dan program

National Economic Overview

Indonesia's economy in 2025 demonstrated solid resilience amid heightened global uncertainty. Macroeconomic stability remained well maintained, as reflected in controlled inflation within the target range and a stable financial system supported by ample liquidity and strong banking capital. Economic growth is projected to reach 4.7–5.5% in 2025 and is expected to increase further in 2026, driven by robust domestic demand and continued economic transformation.

Indonesia's economic resilience has been supported by strong policy synergy between the Government's fiscal policy and Bank Indonesia's monetary policy. Fiscal policy has focused on strengthening consumption and investment through government spending and social protection programs, while monetary policy has been directed at maintaining exchange rate and inflation stability and encouraging financing for economic activities. In addition, structural reforms such as down streaming of natural resources, infrastructure development, and improvements in the investment climate have been reinforced to enhance production capacity and domestic value-added.

From a performance perspective, economic growth has been driven by increased non-oil and gas exports, private investment, and sustained household consumption. Key sectors such as manufacturing, trade, transportation, and the digital economy have shown positive performance, although labour-intensive sectors still require further strengthening. Regionally, economic growth has been relatively well distributed across Indonesia, with significant contributions from industrial and down streaming activities, particularly in Java and Eastern Indonesia.

Looking ahead, Indonesia's economic outlook remains positive, with growth expected to continue increasing through 2027. External stability is maintained, supported by a low current account deficit, strong foreign exchange reserves, and a relatively stable Rupiah exchange rate. Inflation is projected to remain within the target range, backed by close policy coordination among authorities. To sustain growth momentum, stronger policy synergy, accelerated government spending realization, and enhanced roles of productive sectors are essential to generate employment and promote inclusive and sustainable growth.

The information above is sourced from the Indonesia Economic Report 2025 published by Bank Indonesia.

Property Industry Overview

In 2025, the global and national property sectors continued their recovery phase with more stable dynamics compared to the previous year. Improving macroeconomic conditions, including easing inflation trends and expectations of gradual interest rate cuts, provided positive sentiment for the property market. In Indonesia, the property sector demonstrated stronger performance, supported by improving purchasing power and the continuation of government incentives, such as tax policies and housing financing programs. The residential segment remained the

pembiayaan perumahan. Segmen residensial tetap menjadi pendorong utama pertumbuhan, khususnya pada kelas menengah, seiring dengan kebutuhan hunian yang masih tinggi di kawasan perkotaan dan penyangganya.

Di sektor perkantoran, khususnya di Jakarta, tingkat okupansi menunjukkan peningkatan yang lebih konsisten dibandingkan tahun 2024, didorong oleh mulai pulihnya aktivitas bisnis dan kembalinya sebagian perusahaan ke pola kerja hybrid yang lebih terstruktur. Permintaan terhadap ruang kantor berkualitas tinggi di kawasan pusat bisnis (CBD) meningkat, sementara pasokan tetap relatif terbatas, sehingga memberikan tekanan kenaikan harga sewa secara bertahap. Pemilik gedung juga semakin adaptif dengan menawarkan ruang kerja fleksibel serta fasilitas berbasis teknologi untuk memenuhi kebutuhan penyewa yang terus berkembang.

Sektor properti industri dan logistik tetap mencatat pertumbuhan yang kuat pada tahun 2025, sejalan dengan ekspansi e-commerce, manufaktur, dan rantai pasok regional. Permintaan terhadap gudang modern dan kawasan industri terintegrasi meningkat, terutama di wilayah sekitar Jakarta dan koridor industri utama di Pulau Jawa. Hal ini mendorong pengembangan proyek-proyek baru serta peningkatan investasi, baik dari dalam maupun luar negeri. Stabilitas sektor ini menjadikannya salah satu segmen dengan kinerja terbaik di industri properti.

Sementara itu, sektor ritel dan perhotelan menunjukkan pemulihan yang semakin signifikan. Pusat perbelanjaan terus bertransformasi dengan mengedepankan konsep experiential retail dan integrasi omnichannel untuk meningkatkan daya tarik pengunjung. Di sektor perhotelan, tingkat hunian dan tarif kamar mengalami peningkatan yang didorong oleh pertumbuhan pariwisata domestik dan internasional. Secara keseluruhan, prospek sektor properti pada tahun 2025 tetap positif, dengan pertumbuhan yang lebih merata di berbagai segmen. Inovasi, digitalisasi, dan kemampuan beradaptasi terhadap perubahan perilaku konsumen menjadi faktor kunci dalam menjaga keberlanjutan pertumbuhan industri ini.

Berikut ini adalah gambaran umum singkat dari perkembangan industri properti di Jakarta dan sekitarnya yang diambil dari Jakarta Property Market Report Q4-2025, sebuah laporan penelitian dari Colliers International.

Sektor Perkantoran

Sektor perkantoran di Jakarta pada tahun 2025 menunjukkan tanda-tanda pemulihan yang bertahap, meskipun masih dalam fase moderat. Aktivitas sewa didominasi oleh perpanjangan kontrak, namun pada paruh kedua tahun mulai terlihat peningkatan aktivitas relokasi dan ekspansi, mencerminkan membaiknya sentimen bisnis dan arus investasi. Permintaan ruang kantor masih berada di bawah level puncak historis, tetapi mulai bergerak ke arah yang lebih positif seiring prospek ekonomi yang lebih stabil.

Dari sisi permintaan, penyewa menjadi semakin selektif dalam memilih gedung, dengan fokus utama pada lokasi strategis, kualitas bangunan, aksesibilitas, serta efisiensi biaya. Kedekatan dengan transportasi publik seperti MRT dan LRT menjadi faktor penting dalam pengambilan keputusan. Selain itu, tren kerja hybrid tetap berlanjut,

primary growth driver, particularly within the middle-income group, in line with sustained housing demand in urban areas and their surrounding regions.

In the office sector, particularly in Jakarta, occupancy rates showed more consistent improvement compared to 2024, driven by the recovery of business activities and the return of companies to more structured hybrid working arrangements. Demand for high-quality office space in the central business district (CBD) increased, while supply remained relatively limited, contributing to a gradual rise in rental rates. Building owners also became more adaptive by offering flexible workspaces and technology-enabled facilities to meet the evolving needs of tenants.

The industrial and logistics property sectors continued to record strong growth in 2025, in line with the expansion of e-commerce, manufacturing, and regional supply chains. Demand for modern warehouses and integrated industrial estates increased, particularly in areas surrounding Jakarta and key industrial corridors across Java. This trend encouraged the development of new projects and increased investment, both domestic and foreign. The stability of this segment positioned it as one of the best-performing sectors within the property industry.

Meanwhile, the retail and hospitality sectors showed more significant recovery. Shopping centers continued to transform by emphasizing experiential retail concepts and omnichannel integration to enhance visitor engagement. In the hospitality sector, occupancy rates and average room rates improved, supported by the growth of both domestic and international tourism. Overall, the outlook for the property sector in 2025 remains positive, with more balanced growth across segments. Innovation, digitalization, and adaptability to changing consumer behavior will be key factors in sustaining the industry's growth.

The following is a brief overview of the growth of property markets in Jakarta and surroundings taken from the Jakarta Property Market Report Q4-2025, a research report from Colliers International.

Office Sector

Here is the English translation of the summary:

The office sector in Jakarta in 2025 showed signs of gradual recovery, although it remains in a moderate phase. Leasing activity was still largely driven by renewals, but in the second half of the year there was a noticeable increase in relocation and expansion activities, reflecting improving business sentiment and investment inflows. Although demand for office space remains below historical peak levels, it is trending positively in line with a more stable economic outlook.

On the demand side, tenants have become increasingly selective, prioritizing strategic location, building quality, accessibility, and cost efficiency. Proximity to public transportation such as MRT and LRT has become a key consideration in decision-making. In addition, hybrid working trends persist, encouraging demand for more

mendorong kebutuhan akan ruang kantor yang lebih fleksibel dan kolaboratif, serta efisiensi penggunaan ruang.

Dari sisi pasokan, pertumbuhan ruang kantor baru relatif terbatas karena minimnya penyelesaian proyek baru. Hal ini membuat total pasokan tetap stabil di kisaran 11,3 juta m², dengan sekitar 65% berada di kawasan CBD. Pengembang cenderung berhati-hati dan selektif dalam meluncurkan proyek baru, sambil berfokus pada peningkatan kualitas aset yang sudah ada, termasuk renovasi dan peningkatan layanan untuk menarik penyewa.

Tingkat hunian menunjukkan perbaikan secara bertahap, terutama pada gedung premium dan Grade A yang memiliki kinerja lebih baik dibandingkan segmen lainnya. Tingkat okupansi di CBD mencapai sekitar 75%, dengan gedung premium mendekati 85%. Di luar CBD, tingkat hunian relatif stabil di sekitar 70%, dengan Jakarta Selatan sebagai kontributor utama. Permintaan terutama berasal dari sektor teknologi, consumer goods, serta mulai pulihnya sektor energi dan migas.

Dari sisi harga, tarif sewa cenderung stabil sepanjang 2025 dengan sedikit penyesuaian, sementara insentif seperti masa bebas sewa dan kontribusi fit-out tetap menjadi bagian penting dalam negosiasi. Kondisi pasar masih menguntungkan penyewa akibat tingkat kekosongan yang relatif tinggi. Ke depan, pasar diproyeksikan akan pulih secara bertahap mulai 2026, didukung oleh terbatasnya pasokan baru dan peningkatan permintaan, dengan potensi kenaikan harga sewa terutama pada gedung berkualitas tinggi dan berlokasi strategis.

Sektor Apartemen Apartemen untuk Dijual

Pasar apartemen Jakarta pada 2025 menunjukkan kondisi yang semakin stabil di tengah terbatasnya pasokan baru. Minimnya penyelesaian proyek menyebabkan tambahan supply hanya sekitar setengah dari tahun sebelumnya, sehingga membantu menjaga keseimbangan pasar dan mengurangi tekanan oversupply. Total pasokan tetap tumbuh secara bertahap hingga sekitar 232.000 unit, dengan Jakarta Selatan sebagai submarket utama yang didukung oleh fundamental permintaan yang kuat.

Dari sisi permintaan, kinerja penjualan tetap solid dan didominasi oleh unit dalam tahap pembangunan, yang menyumbang sekitar 60% transaksi. Hal ini mencerminkan meningkatnya kepercayaan pembeli terhadap proyek dan developer, di mana faktor seperti kepastian penyelesaian, reputasi pengembang, serta fleksibilitas skema pembayaran menjadi pertimbangan utama. Selain itu, berbagai insentif seperti PPN DTP, DP ringan, hingga skema cicilan panjang turut menopang daya beli dan menjaga momentum penjualan.

Ke depan, pasar diproyeksikan tetap stabil dengan tingkat penyerapan yang terjaga seiring pipeline pasokan baru hingga 2026–2028. Harga apartemen cenderung bergerak moderat dengan potensi kenaikan terutama pada proyek yang mendekati serah terima, sementara area CBD dan Jakarta Selatan tetap menjadi pendorong utama pertumbuhan harga. Secara keseluruhan, kombinasi antara stabilitas harga, dukungan insentif, dan permintaan yang resilient menjadikan sektor apartemen masih menarik baik untuk investasi maupun kebutuhan konsumen.

flexible and collaborative office layouts while optimizing space utilization.

From the supply perspective, new office space additions remain limited due to minimal project completions. As a result, total supply stayed relatively stable at around 11.3 million sqm, with approximately 65% located in the CBD. Developers have adopted a cautious and selective approach to new launches, focusing instead on upgrading existing assets through refurbishment and service improvements to attract tenants.

Occupancy rates have shown gradual improvement, particularly in premium and Grade A buildings, which continue to outperform other segments. Occupancy in the CBD reached around 75%, with premium buildings nearing 85%. Outside the CBD, occupancy remained stable at approximately 70%, largely supported by South Jakarta. Demand was mainly driven by the technology sector, consumer goods, and the gradually recovering energy and oil & gas sectors.

In terms of pricing, rental rates remained generally stable throughout 2025 with only slight adjustments, while incentives such as rent-free periods and fit-out contributions continued to play a key role in lease negotiations. Market conditions still favor tenants due to relatively high vacancy levels. Looking ahead, the market is expected to gradually recover starting in 2026, supported by limited new supply and improving demand, with potential rental growth particularly in high-quality and strategically located buildings.

Apartment Sector Apartment for Strata-Title

The Jakarta apartment market in 2025 demonstrated increasing stability amid limited new supply. The low number of project completions resulted in annual supply reaching only about half of the previous year, helping maintain market balance and reduce oversupply risk. Total inventory continued to grow gradually to approximately 232,000 units, with South Jakarta remaining the most prominent submarket, supported by strong underlying demand fundamentals.

On the demand side, sales performance remained solid and was largely driven by under-construction units, which accounted for around 60% of total transactions. This reflects growing buyer confidence in project delivery and developers, where factors such as completion certainty, developer credibility, and flexible payment schemes have become key decision drivers. In addition, incentives such as the government-borne VAT (PPN DTP), lower down payments, and extended installment schemes have continued to support purchasing power and sustain sales momentum.

Looking ahead, the market is expected to remain stable with steady take-up levels, supported by a robust supply pipeline through 2026–2028. Apartment prices are projected to grow moderately, particularly for projects nearing completion, while CBD and South Jakarta will continue to lead price performance. Overall, the combination of stable pricing, supportive incentives, and resilient demand positions the apartment sector as an attractive option for both investment and end-user markets in the medium term.

Apartemen untuk Disewakan

Sektor apartemen sewa di Jakarta pada 2025 menunjukkan kondisi yang relatif stabil meskipun pertumbuhan masih terbatas. Pada segmen serviced apartment, pasokan baru sangat terbatas dengan hanya sekitar 560 unit tambahan sepanjang tahun, mencerminkan pipeline yang masih constrained hingga 2027. Permintaan cenderung fluktuatif secara musiman, terutama dipengaruhi oleh siklus proyek korporasi dan kebijakan efisiensi perusahaan, namun tingkat hunian secara keseluruhan tetap stabil sepanjang tahun.

Dari sisi kinerja operasional, pemilik dan operator apartemen sewa lebih berfokus pada menjaga tingkat okupansi dibandingkan menaikkan tarif secara agresif. Hal ini terlihat dari pertumbuhan tarif sewa yang masih terbatas selama 2025, seiring dengan upaya pemulihan tingkat hunian. Namun, lokasi premium seperti CBD tetap menunjukkan tren kenaikan tarif yang lebih baik, didukung oleh permintaan yang stabil dari segmen korporasi, diplomatik, dan kebutuhan akomodasi bisnis.

Ke depan, prospek sektor apartemen sewa diperkirakan akan membaik secara bertahap memasuki 2026, dengan potensi kenaikan tarif seiring masuknya siklus sewa baru dan perbaikan permintaan. Namun demikian, keterbatasan pasokan baru akan tetap menjadi faktor utama yang membentuk pasar, sehingga pertumbuhan cenderung selektif dan bergantung pada lokasi serta segmen pasar. Area strategis dengan permintaan tinggi diperkirakan akan terus menjadi pendorong utama kinerja sektor ini.

Sektor Ritel

Pasar ritel Jakarta pada Q4 2025 menunjukkan pemulihan yang bertahap, dengan pusat perbelanjaan berbasis pengalaman menjadi pendorong utama pertumbuhan. Mal premium dan kelas menengah atas mampu menarik ekspansi tenant melalui pembukaan toko baru, peningkatan konsep, dan penawaran produk yang lebih inovatif. Sebaliknya, mal kelas menengah bawah masih berada dalam fase stabilisasi dan lebih fokus pada perbaikan tenant mix serta fasilitas. Permintaan tetap ditopang oleh sektor food & beverage yang relatif resilien, meskipun perilaku konsumen cenderung lebih selektif akibat tekanan biaya hidup.

Dari sisi pasokan, pertumbuhan masih terbatas dengan minimnya pembangunan mal baru, sehingga strategi repositioning dan revitalisasi aset menjadi fokus utama pemilik properti. Beberapa proyek redevelopment dan rebranding dilakukan untuk meningkatkan daya saing dan memperpanjang siklus hidup aset. Tingkat okupansi di Jakarta sedikit melemah ke kisaran 73% akibat tambahan pasokan baru, sementara wilayah sekitar Jakarta justru mengalami peningkatan menjadi sekitar 69%. Mal premium tetap unggul dengan okupansi tinggi (90–95%), sedangkan mal kelas bawah masih tertinggal di kisaran 50–70%.

Dari sisi kinerja finansial, tingkat sewa dan service charge relatif stabil pada 2025, dengan penyesuaian selektif guna menjaga keseimbangan antara peningkatan pendapatan dan retensi tenant. Rata-rata sewa tercatat sekitar Rp568 ribu/m²/bulan di Jakarta dan Rp390 ribu/m²/bulan di wilayah sekitarnya. Ke depan, tarif sewa diproyeksikan meningkat secara bertahap seiring membaiknya okupansi, sementara service charge diperkirakan naik sekitar 3% per tahun akibat tekanan biaya operasional dan inflasi.

Apartment for Lease

The apartment rental sector in Jakarta in 2025 shows relatively stable conditions, although growth remains limited. In the serviced apartment segment, new supply is very limited, with only around 560 additional units delivered throughout the year, reflecting a constrained pipeline through 2027. Demand tends to fluctuate seasonally, largely influenced by corporate project cycles and company efficiency policies; however, overall occupancy rates have remained stable throughout the year.

From an operational perspective, owners and operators prioritized maintaining occupancy rates rather than implementing aggressive rental increases. This was reflected in the limited growth in rental rates during 2025, as the market focused on occupancy recovery. However, premium locations such as the CBD continued to demonstrate stronger rental performance, supported by steady demand from corporate, diplomatic, and business-related accommodation needs.

Looking ahead, the outlook for the apartment rental sector is expected to gradually improve entering 2026, with potential rental rate increases as the market moves into a new leasing cycle and demand strengthens. Nevertheless, constrained future supply will remain a key factor shaping the market, resulting in selective growth that depends heavily on location and market segment. Strategically located areas with strong demand are expected to remain the primary drivers of sector performance.

Retail Sector

The Jakarta retail market in Q4 2025 shows a gradual recovery, with experience-led malls acting as the primary growth driver. Premium and upper-middle class malls continue to attract tenant expansion through new store openings, concept upgrades, and more innovative product offerings. In contrast, middle-to-lower tier malls remain in a stabilization phase, focusing on improving tenant mix and facilities. Demand is still supported by the relatively resilient food and beverage sector, although consumers have become more selective due to rising living costs.

From a supply perspective, growth remains limited with minimal new mall developments, making repositioning and asset revitalization key strategies for property owners. Several redevelopment and rebranding initiatives are being undertaken to enhance competitiveness and extend asset life cycles. Occupancy in Jakarta slightly declined to around 73% due to new supply, while Greater Jakarta saw an improvement to approximately 69%. Premium malls continue to outperform with high occupancy levels (90–95%), whereas lower-tier malls lag behind at around 50–70%.

In terms of financial performance, rental rates and service charges remained relatively stable throughout 2025, with selective adjustments to balance revenue growth and tenant retention. Average rents stood at approximately IDR 568,000 per sqm per month in Jakarta and IDR 390,000 in surrounding areas. Looking ahead, rents are expected to increase gradually in line with improving occupancy, while service charges are projected to rise by around 3% annually due to operational cost pressures and inflation.

Ke depan, prospek sektor ritel tetap positif namun menghadapi sejumlah tantangan struktural seperti kompleksitas regulasi, biaya logistik, dan perubahan preferensi konsumen yang semakin mengarah ke omnichannel. Transformasi mal menjadi destinasi gaya hidup dengan integrasi hiburan, olahraga, dan kuliner akan menjadi kunci dalam meningkatkan tingkat dan durasi kunjungan. Kolaborasi yang lebih erat antara pemilik mal dan retailer, serta fokus pada diferensiasi konsep dan pengalaman pelanggan, akan menentukan keberhasilan pertumbuhan jangka panjang sektor ritel di Indonesia.

Sektor Perhotelan

Sektor perhotelan di Jakarta pada tahun 2025 masih berada dalam kondisi yang menantang akibat perubahan struktural pada sumber permintaan. Penurunan signifikan dari segmen pemerintah, khususnya terkait kegiatan MICE (Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions), menjadi faktor utama yang menekan kinerja pasar. Kebijakan efisiensi anggaran pemerintah berdampak langsung pada berkurangnya aktivitas perjalanan dinas dan acara resmi, sehingga menciptakan kesenjangan permintaan yang belum sepenuhnya dapat ditutupi oleh segmen lain.

Di sisi lain, kinerja pasar mulai menunjukkan tanda pemulihan terbatas pada paruh kedua 2025, didorong oleh peningkatan aktivitas dari segmen korporasi, grup, dan wisatawan individu. Meskipun demikian, pemulihan ini belum cukup kuat untuk mengimbangi penurunan dari segmen pemerintah. Secara tahunan, tingkat hunian tercatat menurun sekitar 5–10% dibandingkan tahun sebelumnya, sementara tarif kamar rata-rata (ARR) justru mengalami kenaikan tipis sebesar 1–3%, mencerminkan daya beli yang lebih tinggi dari segmen non-pemerintah.

Dari sisi pasokan, pertumbuhan hotel di Jakarta relatif moderat dengan total pasokan mendekati 50.000 kamar pada 2025. Penambahan pasokan lebih banyak berasal dari proyek pipeline yang sudah berjalan, serta aktivitas upgrading dan rebranding hotel eksisting, terutama pada segmen menengah dan atas. Tren ini menunjukkan adanya pergeseran strategi pelaku industri menuju peningkatan kualitas dan positioning premium, dibandingkan ekspansi agresif jumlah kamar.

Ke depan, prospek sektor perhotelan diperkirakan masih akan menghadapi tantangan, khususnya pada awal 2026 yang cenderung lesu akibat faktor musiman dan ketidakpastian permintaan dari pemerintah. Oleh karena itu, strategi diversifikasi pasar menjadi kunci, dengan fokus pada segmen korporasi, event internasional, serta kolaborasi dengan berbagai pemangku kepentingan. Selain itu, adopsi teknologi seperti AI, peningkatan layanan berbasis pengalaman serta efisiensi operasional akan menjadi faktor penting dalam menjaga daya saing dan mendukung pertumbuhan jangka menengah.

Tinjauan Operasi Usaha

Perseroan dianggap sebagai salah satu pengembang terkemuka dalam industri properti di Indonesia, khususnya dalam segmen gedung perkantoran Grade A yang berlokasi di kawasan pusat bisnis Jakarta (CBD). Dengan pangsa pasar yang kuat berdasarkan total luas yang disewakan, Perseroan telah mempunyai reputasi yang baik dalam pengembangan, penjualan, penyewaan, serta pengelolaan properti berkualitas tinggi di lokasi-lokasi strategis.

Going forward, the retail sector outlook remains positive but faces several structural challenges, including regulatory complexity, logistics costs, and evolving consumer preferences toward omnichannel retail. The transformation of malls into lifestyle destinations—integrating entertainment, sports, and dining—will be crucial in driving footfall and dwell time. Stronger collaboration between mall owners and retailers, along with a focus on concept differentiation and customer experience, will be key to sustaining long-term growth in Indonesia's retail sector.

Hotel Sector

The hospitality sector in Jakarta in 2025 remains under pressure due to structural shifts in demand drivers. A significant decline in the government segment, particularly related to MICE (Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions) activities, has been the primary factor weighing on market performance. Government budget efficiency measures have led to reduced official travel and events, creating a demand gap that has not yet been fully offset by other segments.

On the other hand, the market began to show limited signs of recovery in the second half of 2025, supported by increased activity from the corporate, group, and Free Individual Traveler segments. However, this recovery has not been strong enough to fully compensate for the decline in government demand. On an annual basis, occupancy rates declined by approximately 5–10% compared to the previous year, while the Average Room Rate (ARR) recorded a modest increase of 1–3%, reflecting stronger purchasing power from non-government segments.

From a supply perspective, hotel growth in Jakarta remains relatively moderate, with total supply nearing 50,000 rooms in 2025. Additions are largely driven by ongoing pipeline projects, as well as upgrading and rebranding of existing hotels, particularly in the midscale and upscale segments. This trend indicates a strategic shift among industry players toward quality enhancement and premium positioning rather than aggressive room expansion.

Looking ahead, the hospitality sector is expected to continue facing challenges, especially in early 2026 due to seasonal factors and ongoing uncertainty in government-related demand. As a result, market diversification will be critical, with greater focus on corporate demand, international events, and strategic partnerships with various stakeholders. In addition, the adoption of technology such as AI, enhancement of experience-driven services, and operational efficiency will be key factors in maintaining competitiveness and supporting medium-term growth.

REVIEW OF OPERATIONS

The Company is recognized as one of the leading property developers in Indonesia, particularly in the Grade A office building segment located in Jakarta's central business district (CBD). With a strong market share based on the total leased area, the Company has a good reputation in the development, sales, leasing, and management of high-quality properties in strategic locations.

Portofolio Perseroan mencakup berbagai jenis properti, termasuk apartemen residensial, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan (retail), dan perhotelan, yang semuanya dirancang untuk memenuhi kebutuhan pasar yang terus berkembang. Dengan visi untuk menciptakan lingkungan perkotaan yang modern dan berkelanjutan, Perseroan terus berinovasi dalam pengembangan proyek-proyeknya, memastikan bahwa setiap properti yang dibangun memiliki nilai tambah bagi penghuninya maupun komunitas sekitar.

Sejak didirikan pada tahun 1983, Perseroan telah menyelesaikan berbagai proyek komersial dan kawasan terpadu (mixed-use development) yang menggabungkan fungsi hunian, bisnis, dan hiburan dalam satu area yang terintegrasi. Hingga saat ini, Perseroan mengelola delapan proyek unggulan yang dikembangkan sebagai properti investasi maupun properti yang diperuntukkan untuk dijual. Dengan pengalaman lebih dari empat dekade dalam industri properti, Perseroan terus memperluas jangkauan bisnisnya, beradaptasi dengan tren pasar, serta menerapkan standar terbaik dalam desain dan manajemen properti untuk mempertahankan posisinya sebagai pengembang terdepan di Indonesia.

Perseroan terus memperluas portofolio bisnisnya dengan merambah ke sektor properti perhotelan sebagai langkah strategis untuk meningkatkan pendapatan berulang (recurring revenue) sekaligus mendiversifikasi sumber pendapatan. Pada tahun 2018, Perseroan berhasil menyelesaikan pembangunan dua proyek hotel serta satu proyek ritel yang kini telah beroperasi penuh. Salah satu proyek tersebut adalah Hotel Holiday Inn Express yang berlokasi di Jl. Matraman Raya, Jakarta, dengan kapasitas 189 kamar, yang mulai beroperasi sejak Oktober 2018. Selain itu, Perseroan juga merampungkan pembangunan Hotel Holiday Inn & Suites yang memiliki 442 kamar serta Citywalk Gajah Mada, sebuah area ritel yang menawarkan pengalaman belanja dan hiburan yang modern. Kedua proyek ini terletak di kawasan bisnis strategis Gajah Mada, Jakarta, dan telah resmi beroperasi sejak akhir Desember 2018. Ekspansi ini mencerminkan komitmen Perseroan dalam memperkuat posisinya di industri perhotelan dan properti ritel, sekaligus memberikan kontribusi positif terhadap pertumbuhan bisnis secara berkelanjutan.

Adapun, untuk proyek selanjutnya Perseroan masih memiliki proyek dalam pengembangan yaitu proyek Icon Towers yang terdiri dari dua menara dengan ketinggian masing-masing yaitu 77 lantai dan 55 lantai, berlokasi sangat strategis di Jl. Jend. Sudirman, Jakarta, kawasan bisnis utama yang strategis, proyek ini dirancang untuk menjadi pusat gaya hidup modern yang menggabungkan perkantoran, residensial, hotel, dan area ritel dalam satu kompleks terpadu. Hingga saat ini, Perseroan telah mencapai tonggak penting dengan menyelesaikan pembangunan empat level basement, yang sudah dapat difungsikan sebagai area parkir bagi penghuni dan pengunjung. Ke depan, pengembangan lebih lanjut proyek ini masih dalam kajian mendalam oleh manajemen guna memastikan optimalisasi potensi bisnisnya. Dengan mempertimbangkan tren pasar, kebutuhan konsumen, serta aspek keberlanjutan, Perseroan berupaya memberikan nilai tambah bagi investor dan meningkatkan daya saing sektor properti di Jakarta.

The Company's portfolio includes various types of properties, such as residential apartments, office buildings, shopping centres (retail), and hotels, all designed to meet the evolving market demands. With a vision to create modern and sustainable urban environments, the Company continues to innovate in its developments, ensuring that each property adds value to both its occupants and the surrounding community.

Since its establishment in 1983, the Company has successfully completed numerous commercial and mixed-use development projects that integrate residential, business, and entertainment functions within a single, well-integrated area. To date, the Company manages eight flagship projects, which have been developed as investment properties or properties for sale. With more than four decades of experience in the real estate industry, the Company continues to expand its business reach, adapt to market trends, and implement the highest standards in property design and management to maintain its position as a leading developer in Indonesia.

The Company continues to expand its business portfolio by venturing into the hospitality property sector as a strategic step to increase recurring revenue while diversifying its income sources. In 2018, the Company successfully completed the development of two hotel projects and one retail project, all of which are now fully operational. One of these projects is the Holiday Inn Express Hotel, located on Jl. Matraman Raya, Jakarta, with a capacity of 189 rooms, which began operations in October 2018. Additionally, the Company completed the development of the Holiday Inn & Suites Hotel, featuring 442 rooms, as well as Citywalk Gajah Mada, a retail area offering a modern shopping and entertainment experience. Both projects are strategically situated in the Gajah Mada business district of Jakarta and have been officially operational since late December 2018. This expansion reflects the Company's commitment to strengthening its position in the hospitality and retail property industries while contributing positively to sustainable business growth.

For the next project, the Company is still developing the Icon Towers project, which consists of two towers with heights of 77 floors and 55 floors, respectively. Strategically located on Jl. Jend. Sudirman, Jakarta, a prime business district, this project is designed to be a modern lifestyle hub that integrates office spaces, residential units, a hotel, and retail areas within a single integrated complex. To date, the Company has reached a significant milestone by completing the construction of four basement levels, which are now functional as parking areas for residents and visitors. Moving forward, further development of this project is still under in-depth review by management to ensure the optimization of its business potential. Taking into account market trends, consumer needs, and sustainability aspects, the Company strives to provide added value for investors and enhance the competitiveness of Jakarta's property sector.

Selain itu, Perseroan masih memiliki cadangan tanah yang siap dikembangkan di beberapa lokasi strategis. Salah satunya terletak di Serang, Banten, yang direncanakan untuk dikembangkan sebagai kawasan industri. Lokasi ini memiliki nilai strategis yang tinggi karena berdekatan dengan akses ke pelabuhan serta jaringan jalan tol, sehingga berpotensi menjadi pusat kegiatan industri dan logistik yang efisien. Selain itu, Perseroan juga memiliki cadangan tanah di Kampung Bandan, Jakarta, yang saat ini masih dalam tahap kajian oleh manajemen untuk menentukan konsep pengembangan yang paling optimal sesuai dengan potensi dan kebutuhan pasar.

STRATEGI PERUSAHAAN

Perseroan berusaha untuk mempertahankan dan memperkuat posisi kami sebagai pengembang real estat terkemuka di Indonesia dengan melakukan strategi sebagai berikut:

Membangun portofolio yang seimbang antara properti investasi dan properti untuk dijual

Perseroan berusaha untuk memperkuat arus kas yang bersumber dari pendapatan berulang ditambah dengan properti untuk dijual. Perseroan menargetkan untuk mempertahankan porsi yang signifikan dari pendapatan berulang terhadap total pendapatan dan penjualan dengan cara mengembangkan dan membangun properti mixed-use yang berkualitas dan seimbang antara properti untuk dijual dan disewakan. Perseroan juga berusaha untuk mencari peluang kerjasama dengan pemilik lahan untuk mengembangkan properti perkantoran dan hotel yang berkualitas untuk tujuan investasi berdasarkan perjanjian Bangun, Kelola, Alih (BKA). Properti Perseroan saat ini menghasilkan pendapatan berulang dari berbagai segmen, sama dengan halnya pendapatan yang berasal penjualan strata. Perseroan berusaha mempertahankan sumber pendapatan yang seimbang dan optimal antara properti untuk investasi dan properti untuk dijual.

Mengejar peluang pertumbuhan secara aktif dan tepat sasaran

Perseroan berencana untuk terus melanjutkan pengembangan properti di lokasi strategis di sekitar Jakarta dan di seluruh Indonesia. Perseroan terus mencari aset dan tanah yang berkualitas dan juga kesempatan kerjasama dalam rangka meningkatkan strategi pertumbuhan bisnis Perseroan ke depannya.

Pengelolaan modal dan risiko secara bijaksana

Perseroan berfokus pada lokasi strategis dalam pengembangan tanah untuk pembangunan dan melakukan studi kelayakan menyeluruh sehubungan dengan ketersediaan proyek-proyek baru yang potensial dan juga pada pembiayaan proyek tersebut. Perseroan juga berusaha untuk mengurangi pengeluaran modal dengan melakukan perjanjian BKA, yang dapat memberikan akses terhadap lahan strategis dengan komitmen modal yang minimal. Perseroan juga berusaha mencari sumber-sumber pembiayaan yang paling efektif dan efisien dalam mendanai proyek-proyek Perseroan.

Kemitraan jangka panjang dengan penyedia layanan profesional yang terkemuka

Perseroan berkomitmen untuk menjalin kemitraan jangka panjang dengan penyedia layanan profesional terkemuka guna memastikan standar kualitas terbaik, inovasi berkelanjutan, dan efisiensi dalam setiap aspek operasional.

In addition, the Company still possesses land reserves in several strategic locations that are ready for development. One of these is situated in Serang, Banten, which is planned to be developed as an industrial area. This location holds high strategic value due to its proximity to port access and toll road networks, making it a potential hub for industrial and logistics activities. Furthermore, the Company also has land reserves in Kampung Bandan, Jakarta, which are currently under management review to determine the most optimal development concept in line with market potential and needs.

COMPANY'S STRATEGY

The Company seek to maintain and strengthen our position as a leading real estate developer in Indonesia by pursuing the following strategies:

Build a well-balanced portfolio of Investment and development properties

The Company intends to grow our strong recurring cash flows augmented by sales of development properties. The Company targets maintaining a significant portion of recurring income to total sales and operating revenue by developing and owning high quality complementary mixed-use properties with a balance of strata sales and rental components. The Company also plans to continue to seek out partnership opportunities with landowners to develop high quality office and hotel properties for investment purposes pursuant to Build, Operate, Transfer (BOT) arrangements. Our existing and planned properties provide recurring revenue from diversified sources, as well as substantial sales revenues. The Company plans to maintain a balanced and optimal source of income mix between investment property and development property.

Pursue active and targeted growth opportunities

The Company plans to continue to develop properties in strategic locations within Jakarta and elsewhere in Indonesia. The Company continually seek prime asset and land acquisitions and partnership opportunities to further enhance our business growth strategy.

Prudent capital and risk management

The Company is focused on developing prime locations from land for development, and conduct thorough feasibility studies with respect to potential new projects availability and project financing. The Company also seek to reduce our capital outlay by entering into BOT arrangements, which can provide access to prime land with reduced capital commitments. The Company also aims to source the most cost effective sources of financing to fund our projects.

Long-term partnerships with leading third party professional service providers

The Company is committed to establishing long-term partnerships with leading professional service providers to ensure the highest quality standards, continuous innovation, and efficiency in every operational aspect. By

Dengan bekerja sama secara strategis, kami dapat mengoptimalkan sumber daya, meningkatkan daya saing, serta memberikan nilai tambah yang lebih besar bagi pelanggan dan pemangku kepentingan. Kolaborasi ini juga memungkinkan pertukaran keahlian dan teknologi terbaru, sehingga kami selalu selangkah lebih maju dalam menghadapi tantangan industri dan memenuhi kebutuhan yang terus berkembang.

PORTOFOLIO PROPERTI PERSEROAN

Portofolio properti Perseroan mencakup berbagai aset yang dimiliki sendiri maupun yang dikelola melalui sistem Bangun, Kelola, Alih (BKA). Properti-properti tersebut tersebar di berbagai sektor utama, termasuk perkantoran yang menawarkan ruang kerja modern dan strategis, apartemen yang mengutamakan kenyamanan dan gaya hidup urban, pusat perbelanjaan (retail) yang menjadi destinasi komersial bagi berbagai merek dan bisnis, serta perhotelan yang menghadirkan layanan akomodasi berkualitas tinggi. Dengan portofolio yang beragam ini, Perseroan berkomitmen untuk menghadirkan nilai tambah bagi pemangku kepentingan serta berkontribusi dalam pengembangan sektor properti yang berkelanjutan.

Berakhirnya kondisi darurat pandemi merupakan faktor krusial bagi pemulihan kinerja Perseroan secara keseluruhan, terutama dalam sektor pariwisata, perhotelan, dan ritel yang mulai menunjukkan tren pemulihan yang signifikan. Seiring dengan membaiknya perekonomian nasional, tingkat kunjungan wisatawan, baik domestik maupun mancanegara, mengalami peningkatan yang berdampak positif pada berbagai lini bisnis terkait. Selain itu, kembalinya berbagai kegiatan offline, seperti konser musik, acara olahraga, seminar, pameran, dan pertemuan bisnis, menjadi pendorong utama dalam menghidupkan kembali sektor perhotelan yang selama beberapa tahun terakhir mengalami tekanan akibat pembatasan mobilitas.

Momentum pemulihan ini tercermin dalam peningkatan tingkat okupansi hotel-hotel yang dikelola oleh Perseroan, yang secara perlahan mulai mendekati angka sebelum pandemi. Hal ini turut didukung oleh peningkatan daya beli masyarakat serta tren gaya hidup yang kembali mengarah pada konsumsi layanan rekreasi dan perjalanan. Dengan semakin meningkatnya kepercayaan konsumen serta dukungan kebijakan pemerintah yang mendorong pertumbuhan sektor pariwisata dan industri kreatif, Perseroan optimis bahwa kinerja bisnisnya akan terus mengalami perbaikan.

Pada tahun 2025, Perseroan berhasil mempertahankan kinerja yang solid di tengah berbagai tantangan yang masih membayangi industri. Hal ini tercermin dari tingkat hunian yang relatif stabil pada sektor perkantoran, ritel, maupun perhotelan, yang menunjukkan ketahanan portofolio serta efektivitas strategi pengelolaan yang diterapkan. Perseroan juga mampu menjaga keseimbangan antara tingkat okupansi dan kualitas penyewa, sehingga kinerja operasional tetap berada pada tren yang positif meskipun tekanan eksternal masih berlangsung.

Seiring dengan tren pemulihan yang terus berlanjut, Perseroan memandang prospek ke depan dengan optimisme yang terukur. Perseroan menargetkan peningkatan kinerja pada seluruh proyek yang dikelola, tidak hanya untuk mencapai kondisi sebelum pandemi, tetapi juga berupaya melampauinya melalui optimalisasi

collaborating strategically, we can optimize resources, enhance competitiveness, and deliver greater value to customers and stakeholders. This partnership also enables the exchange of expertise and the latest technologies, allowing us to stay ahead in addressing industry challenges and meeting evolving needs.

THE COMPANY'S PROPERTY PORTFOLIO

The Company's property portfolio includes various assets, both owned and managed through the Build, Operate, Transfer (BOT) system. These properties span several key sectors, including office spaces that offer modern and strategic work environments, apartments designed for comfort and urban living, shopping centers that serve as commercial hubs for various brands and businesses, and hospitality properties that provide high-quality accommodation services. With this diverse portfolio, the Company is committed to delivering added value to stakeholders and contributing to the sustainable development of the property sector.

The end of the pandemic emergency has been a crucial factor in the overall recovery of the Company's performance, particularly in the tourism, hospitality, and retail sectors, which have begun to show significant signs of recovery. Alongside the improving national economy, the increasing number of both domestic and international tourists has had a positive impact on various related business sectors. Additionally, the return of offline events such as music concerts, sports events, seminars, exhibitions, and business meetings has been a key driver in revitalizing the hospitality industry, which had been under pressure for the past few years due to mobility restrictions.

This recovery momentum is reflected in the increasing occupancy rates of hotels managed by the Company, which are gradually approaching pre-pandemic levels. This positive trend is further supported by the rising purchasing power of consumers and a shift in lifestyle preferences back towards recreational and travel-related services. With growing consumer confidence and supportive government policies aimed at boosting the tourism and creative industries, the Company remains optimistic that its business performance will continue to improve.

In 2025, the Company successfully maintained solid performance amid various challenges affecting the industry. This was reflected in relatively stable occupancy rates across the office, retail, and hospitality sectors, demonstrating the resilience of the Company's portfolio and the effectiveness of its management strategies. The Company was also able to maintain a balance between occupancy levels and tenant quality, allowing operational performance to remain on a positive trajectory despite ongoing external pressures.

In line with the continuing recovery trend, the Company views future prospects with measured optimism. It aims to enhance the performance of all managed assets, not only to return to pre-pandemic levels but also to surpass them through asset optimization, service quality improvements, and adaptive, innovative strategies. With the support of

aset, peningkatan kualitas layanan, serta strategi yang adaptif dan inovatif. Dengan dukungan para pemangku kepentingan dan komitmen untuk terus memberikan nilai tambah, Perseroan optimis dapat mendorong pertumbuhan yang berkelanjutan serta memperkuat posisinya di industri properti.

PROYEK YANG TELAH SELESAI

PLAZA CHASE

Plaza Chase merupakan bangunan bersejarah bagi Perseroan yang menandai kehadiran dan kiprahnya di pasar properti Jakarta. Gedung ini menjadi simbol ekspansi bisnis dan komitmen Perseroan dalam mengembangkan sektor perkantoran komersial di kawasan pusat bisnis ibu kota. Sebagai salah satu aset properti unggulan, Plaza Chase telah menjadi pilihan bagi berbagai perusahaan yang mencari lokasi strategis dengan fasilitas modern dan lingkungan kerja yang kondusif.

Plaza Chase terdiri dari bangunan utama setinggi 25 lantai, yang dilengkapi dengan podium setinggi 7 lantai serta gedung parkir dengan kapasitas delapan lantai. Dengan luas lahan mencapai 11.800 meter persegi, gedung ini berdiri kokoh di kawasan premium Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta Selatan. Lokasi ini sangat strategis karena berada di pusat bisnis utama Jakarta, memberikan akses mudah ke berbagai fasilitas publik serta transportasi umum.

Sebagai gedung perkantoran komersial, Plaza Chase menawarkan total luas area yang dapat disewakan sekitar 43.400 meter persegi. Dengan luas yang cukup besar, gedung ini mampu menampung berbagai perusahaan dari berbagai sektor industri. Selain itu, fasilitas yang tersedia di dalamnya dirancang untuk menunjang produktivitas dan kenyamanan para penyewa, termasuk area pertemuan, lobi yang representatif, serta sistem keamanan yang modern.

Perseroan sendiri menjadikan Plaza Chase sebagai kantor pusatnya, yang berlokasi di lantai 21 gedung tersebut. Keputusan ini mencerminkan kepercayaan Perseroan terhadap nilai dan potensi Plaza Chase sebagai pusat operasional yang strategis. Dengan menempatkan kantor pusatnya di gedung ini, Perseroan juga menunjukkan komitmennya dalam mengoptimalkan aset yang dimiliki untuk mendukung pertumbuhan bisnis ke depan.

Pada akhir tahun 2025, tingkat okupansi Plaza Chase menunjukkan peningkatan tipis menjadi 53%. Capaian ini masih mencerminkan adanya tekanan di sektor perkantoran, seiring dengan dinamika pasar serta perubahan pola kerja pasca-pandemi yang belum sepenuhnya stabil.

Namun demikian, didukung oleh lokasi yang strategis dan kelengkapan fasilitas yang kompetitif, Plaza Chase tetap memiliki prospek yang baik. Perseroan meyakini bahwa gedung ini akan terus menjadi salah satu pilihan utama bagi perusahaan yang membutuhkan ruang perkantoran berkualitas di kawasan bisnis Jakarta.

CITYWALK SUDIRMAN

Citywalk Sudirman merupakan proyek gabungan dari retail dan perkantoran modern yang terdiri dari 6 lantai untuk disewakan dan sebuah aula pertemuan. Tiga lantai

stakeholders and a strong commitment to delivering added value, the Company remains confident in its ability to drive sustainable growth and strengthen its position in the property industry.

COMPLETED PROJECTS

PLAZA CHASE

Plaza Chase is a historic building for the Company, marking its presence and role in Jakarta's property market. This building serves as a symbol of the Company's business expansion and commitment to developing the commercial office sector in the capital's central business district. As one of its prime property assets, Plaza Chase has become a preferred choice for various companies seeking a strategic location with modern facilities and a conducive work environment.

Plaza Chase consists of a 25-story main building, complemented by a 7-story podium and an eight-story parking structure. Situated on a land area of 11,800 square meters, the building stands prominently in the premium area of Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, South Jakarta. This location is highly strategic, being at the heart of Jakarta's business hub, providing easy access to various public facilities and transportation options.

As a commercial office building, Plaza Chase offers a total leasable area of approximately ±43,400 square meters. With its considerable space, the building can accommodate companies from diverse industries. Additionally, its available facilities are designed to support the productivity and comfort of tenants, including meeting areas, a representative lobby, and a modern security system.

The Company itself has chosen Plaza Chase as its headquarters, located on the 21st floor of the building. This decision reflects the Company's confidence in the value and potential of Plaza Chase as a strategic operational centre. By situating its headquarters in this building, the Company also demonstrates its commitment to optimizing its assets to support future business growth.

At the end of 2025, Plaza Chase's occupancy rate recorded a slight increase to 53%. This achievement still reflects the ongoing pressures in the office sector, in line with market dynamics and the evolving post-pandemic work patterns that have yet to fully stabilize.

Nevertheless, supported by its strategic location and competitive range of facilities, Plaza Chase continues to demonstrate solid prospects. The Company believes that the building will remain one of the preferred choices for companies seeking quality office space in Jakarta's business district.

CITYWALK SUDIRMAN

Citywalk Sudirman is a six-level modern retail and office project that we developed for lease and an assembly hall. The first three stories of Citywalk comprise a retail shopping

pertama dari Citywalk meliputi pusat perbelanjaan dan tiga lantai atasnya meliputi ruang perkantoran Grade A untuk disewakan, semuanya ini dioperasikan oleh Perseroan. Citywalk berdampingan dengan Citylofts, sebuah gedung apartemen yang memiliki 18 lantai terdiri dari 512 unit apartemen berkonsep loft yang sudah habis terjual sejak tahun 2012 dan dilengkapi tempat parkir basement tiga lantai. Proyek tersebut berlokasi strategis di Jalan K.H. Mas Mansyur No. 121, Jakarta Pusat, dalam area segitiga emas Jakarta. Perseroan telah menyelesaikan proyek ini pada tahun 2008.

Citywalk Sudirman memiliki luas area yang disewakan 18.300 meter persegi, meliputi luas area retail 8.800 meter persegi dan luas area perkantoran Grade A sebesar 9.500 meter persegi, selain itu gedung tersebut juga dilengkapi dengan sebuah assembly hall seluas 1.056 meter persegi.

Pada akhir tahun 2025, tingkat okupansi rata-rata di Citywalk Sudirman tercatat sebesar 96% untuk sektor retail dan 43% untuk perkantoran. Kinerja retail menunjukkan stabilitas yang solid, mencerminkan daya tarik yang konsisten terhadap tenant serta tingginya aktivitas pengunjung. Sementara itu, tingkat hunian perkantoran mencatatkan peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya, meskipun masih berada dalam fase pemulihan.

Ke depan, Perseroan akan mengimplementasikan berbagai strategi untuk mendorong peningkatan okupansi perkantoran, antara lain melalui penawaran insentif yang kompetitif bagi calon penyewa serta pengembangan konsep ruang kerja yang lebih fleksibel dan adaptif terhadap kebutuhan pasar. Di sisi lain, sektor retail diperkirakan akan terus mempertahankan kinerja positif, didukung oleh meningkatnya mobilitas masyarakat dan pertumbuhan konsumsi domestik. Didukung oleh lokasi yang strategis di kawasan segitiga emas Jakarta serta kelengkapan fasilitas yang tersedia, Citywalk Sudirman memiliki prospek yang kuat untuk terus berkembang dan memberikan kontribusi yang optimal bagi kinerja Perseroan ke depan.

PLAZA AGRO

Plaza Agro adalah gedung perkantoran komersial berstandar Grade A yang berlokasi strategis di Jalan H.R. Rasuna Said Blok X2 No.1, Jakarta Selatan. Gedung ini terdiri dari 16 lantai, di mana 11 lantai digunakan sebagai ruang perkantoran eksklusif, sementara 5 lantai lainnya difungsikan sebagai fasilitas parkir yang luas dan memadai. Plaza Agro berdiri di atas lahan seluas 6.025 meter persegi di kawasan Rasuna Said, yang merupakan salah satu dari tiga jalan utama yang membentuk segitiga emas Jakarta, pusat bisnis dan keuangan ibu kota.

Dibangun dengan konsep modern dan fungsional, Plaza Agro telah beroperasi sejak tahun 1996 dan menawarkan luas area yang dapat disewakan mencapai 21.200 meter persegi. Gedung ini dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang, termasuk sistem keamanan 24 jam, akses lift berteknologi tinggi, serta jaringan komunikasi dan infrastruktur teknologi yang mendukung aktivitas bisnis. Selain itu, Plaza Agro juga memiliki sebuah gedung pertemuan yang dapat digunakan untuk berbagai acara, seperti konferensi, seminar, dan pertemuan bisnis. Dengan lokasinya yang strategis, aksesibilitas yang baik, serta

mall and the top three stories comprise grade A office space for lease, all of which the Company operates. Citywalk is adjacent to Citylofts, an 18-level apartment building comprising 512 two-story loft-style apartment units that the Company sold individually since 2012, and a three-level basement car park. The project is located strategically at Jalan K.H. Mas Mansyur No. 121, Central Jakarta, within the Golden Triangle. The Company completed this project in 2008.

Citywalk Sudirman has a leasable area of ±18,300 square metres, comprising ±8,800 square metres of leasable area of retail space and ±9,500 square metres of leasable area of grade A office space, in addition, the building is also equipped with an assembly hall with an area of 1,056 square meters.

As of the end of 2025, the average occupancy rates at Citywalk Sudirman reached 96% for the retail sector and 43% for the office sector. The retail segment demonstrated solid stability, reflecting consistent tenant demand and strong visitor traffic. Meanwhile, office occupancy recorded an improvement compared to the previous year, although it remains in a recovery phase.

Going forward, the Company will implement various strategies to drive office occupancy growth, including offering competitive incentives to prospective tenants and developing more flexible and adaptive workspace concepts in line with evolving market needs. On the retail side, the sector is expected to maintain its positive performance, supported by increasing public mobility and the continued growth of domestic consumption. Supported by its strategic location within Jakarta's Golden Triangle and its comprehensive facilities, Citywalk Sudirman holds strong potential to continue growing and contributing optimally to the Company's overall performance in the future.

PLAZA AGRO

Plaza Agro is a Grade A commercial office building strategically located at Jalan H.R. Rasuna Said Blok X2 No.1, South Jakarta. The building consists of 16 floors, with 11 floors designated as exclusive office spaces, while the remaining 5 floors serve as spacious and adequate parking facilities. Plaza Agro stands on a 6,025-square-meter plot in the Rasuna Said area, one of the three main roads forming Jakarta's Golden Triangle, the capital's central business and financial district.

Built with a modern and functional concept, Plaza Agro has been in operation since 1996 and offers a leasable area of approximately 21,200 square meters. The building is equipped with various supporting facilities, including 24-hour security, high-tech elevator access, and a communication network with technological infrastructure that supports business activities. Additionally, Plaza Agro features a dedicated meeting hall that can be used for various events such as conferences, seminars, and business meetings. With its strategic location, excellent accessibility, and comprehensive facilities, Plaza Agro is an

fasilitas yang lengkap, Plaza Agro menjadi pilihan ideal bagi perusahaan yang mencari lingkungan kerja yang profesional dan representatif di pusat bisnis Jakarta.

Plaza Agro merupakan proyek dengan skema Bangun, Kelola, Alih yang dikembangkan melalui kerja sama antara perusahaan dan Yayasan Dana Pensiun Perkebunan (Dapenbun) sebagai pemilik lahan. Dalam rangka mendukung kelangsungan proyek ini, perusahaan telah menandatangani perjanjian sewa jangka panjang yang diperbarui dengan Dapenbun, yang berlaku hingga Juni 2035. Perjanjian ini bertujuan untuk memastikan optimalisasi pengelolaan dan pengembangan Plaza Agro sebagai pusat kegiatan yang berkelanjutan dan bernilai tambah bagi berbagai pemangku kepentingan.

Tingkat okupansi Plaza Agro pada akhir tahun 2025 tercatat stabil di angka 88%, mencerminkan kinerja yang solid di tengah dinamika pasar yang menantang. Capaian ini menunjukkan daya tarik properti yang tetap tinggi serta keberhasilan Perseroan dalam menjaga tingkat hunian melalui strategi pemasaran dan pengelolaan yang efektif.

LA MAISON BARITO

La Maison Barito adalah sebuah gedung apartemen mewah bertingkat tinggi yang menjulang hingga 29 lantai, menawarkan hunian eksklusif dengan konsep modern dan elegan. Apartemen ini dilengkapi dengan area retail yang menghadirkan berbagai kebutuhan penghuni, termasuk supermarket, restoran, kedai kopi, dan beragam pilihan gaya hidup lainnya. Berdiri di atas lahan seluas 6.615 meter persegi, La Maison Barito terletak di lokasi yang sangat strategis di Jalan Barito Raya, Jakarta Selatan, memberikan akses mudah ke kawasan pusat bisnis (CBD) Jakarta serta berbagai destinasi utama lainnya.

Proyek prestisius ini terdiri dari 80 unit apartemen mewah yang ditawarkan untuk dijual dan 80 unit servis apartemen yang dirancang untuk kenyamanan penghuni jangka pendek maupun panjang. Selain itu, tersedia juga area retail yang siap disewakan untuk berbagai bisnis dan usaha. Secara keseluruhan, total luas area apartemen yang diperuntukkan untuk dijual dan disewakan mencapai 26.100 meter persegi, sementara area retail yang tersedia untuk disewakan memiliki luas total 2.200 meter persegi.

Sebagai hunian premium, La Maison Barito menghadirkan berbagai fasilitas modern yang dirancang untuk meningkatkan kenyamanan dan kualitas hidup penghuninya. Setiap unit apartemen memiliki desain interior yang elegan dengan langit-langit tinggi yang menciptakan kesan luas dan megah. Tidak hanya itu, apartemen ini juga menawarkan kemewahan dengan kehadiran dua lift pribadi untuk setiap unit, memastikan privasi serta kenyamanan terbaik bagi para penghuni. Fasilitas tambahan lainnya, seperti pusat kebugaran, kolam renang, ruang serbaguna, dan area hijau, turut melengkapi pengalaman hunian eksklusif di La Maison Barito.

Sejak tahun 2019, total keseluruhan unit apartemen untuk dijual sudah habis terjual dan juga sudah dilakukan serah terima unit kepada para pembeli. Adapun, total 80 unit apartemen untuk disewakan sudah dioperasikan sejak tahun 2016. Servis apartemen dikelola oleh operator internasional yang berpengalaman dan bereputasi baik. Hal ini bertujuan untuk memastikan kualitas layanan yang optimal bagi para penghuni. Sebagai bagian dari komitmen

ideal choice for companies seeking a professional and representative work environment in the heart of Jakarta's business district.

Plaza Agro is a Build, Operate, and Transfer (BOT) project developed through a collaboration between the company and the Plantation Pension Fund Foundation (Dapenbun) as the landowner. To ensure the continuity of this project, the company has signed a renewed long-term lease agreement with Dapenbun, which will be valid until June 2035. This agreement aims to optimize the management and development of Plaza Agro as a sustainable and value-added center of activities for various stakeholders.

The occupancy rate of Plaza Agro at the end of 2025 remained stable at 88%, reflecting solid performance amid challenging market dynamics. This achievement highlights the property's strong appeal as well as the Company's success in maintaining occupancy through effective marketing and management strategies.

LA MAISON BARITO

La Maison Barito is a luxurious high-rise apartment building that stands 29 stories tall, offering an exclusive residence with a modern and elegant concept. The apartment complex is complemented by a retail area that caters to residents' needs, including a supermarket, restaurants, coffee shops, and various lifestyle options. Situated on a ±6,615-square-meter plot of land, La Maison Barito enjoys a prime location on Jalan Barito Raya, South Jakarta, providing easy access to Jakarta's Central Business District (CBD) and other key destinations.

This prestigious project consists of 80 luxury apartment units available for sale and 80 serviced apartment units designed to accommodate both short- and long-term residents. Additionally, there is a retail space available for lease, suitable for various businesses and commercial ventures. In total, the combined area for apartments, both for sale and rent, spans ±26,100 square meters, while the retail space available for lease covers a total area of ±2,200 square meters.

As a premium residential development, La Maison Barito offers a range of modern facilities designed to enhance the comfort and quality of life of its residents. Each apartment unit boasts elegant interior design with high ceilings, creating a spacious and grand ambiance. Moreover, the apartment complex provides a touch of luxury with two private elevators for each unit, ensuring the utmost privacy and convenience for its residents. Additional facilities, including a fitness centre, swimming pool, multipurpose hall, and green spaces, further enhance the exclusive living experience at La Maison Barito.

Since 2019, the total number of apartment units for sale has been sold out and also already handed over units to buyers. Moreover, the total of 80 units of serviced apartments has started operating since 2016. The serviced apartments managed by international operators who are experienced and reputable. This aims to ensure optimal service quality for residents. As part of its commitment to premium service standards, on

terhadap standar layanan premium, pada tanggal 12 September 2016, Perseroan secara resmi menjalin kerja sama dengan PT Oakwood Management Service Indonesia melalui perjanjian pengelolaan proyek yang ditandatangani di Jakarta. Dengan adanya kerja sama ini, Perseroan menghadirkan Oakwood Suites La Maison Jakarta sebagai hunian eksklusif dengan fasilitas serta layanan berstandar internasional, yang diharapkan dapat memberikan pengalaman tinggal yang nyaman dan berkelas bagi para penghuninya.

Pada akhir tahun 2025, tingkat okupansi rata-rata serviced apartment Oakwood La Maison Barito tercatat menurun menjadi 54%, yang mencerminkan melemahnya permintaan di segmen tersebut. Penurunan ini sejalan dengan dinamika pasar dan perubahan pola hunian yang masih berlangsung.

Di sisi lain, kinerja area ritel menunjukkan tren yang sangat positif, dengan tingkat okupansi meningkat hingga mencapai 100%. Hal ini mengindikasikan tingginya minat dari penyewa dan pelaku usaha dalam memanfaatkan ruang komersial di properti tersebut, sekaligus mencerminkan daya tarik lokasi dan potensi pertumbuhan sektor ritel yang kuat.

HILTON GARDEN INN - BALI

Hilton Garden Inn merupakan hotel kelas menengah yang dikembangkan oleh Perseroan di atas lahan seluas 1,9 Ha, terletak strategis di Jalan Airport Ngurah Rai, Bali. Lokasinya yang kurang dari satu kilometer dari Bandara Internasional Ngurah Rai menjadikannya pilihan akomodasi yang ideal bagi wisatawan maupun pelancong bisnis yang mengutamakan kenyamanan dan aksesibilitas. Hotel ini dioperasikan oleh PT Hilton International Manage Indonesia ("Hilton"), salah satu operator hotel internasional terkemuka, yang menjamin standar layanan dan fasilitas berkualitas tinggi.

Dengan total luas bangunan mencapai 19.400 meter persegi, Hilton Garden Inn Bali menawarkan 291 kamar yang tersebar di tiga lantai, dirancang dengan desain modern dan fungsional untuk memberikan pengalaman menginap yang nyaman bagi para tamunya. Selain itu, hotel ini dilengkapi dengan berbagai fasilitas unggulan, seperti pusat kebugaran yang modern serta kolam renang yang luas, memungkinkan para tamu untuk bersantai dan menjaga kebugaran selama menginap. Untuk kenyamanan pengunjung yang membawa kendaraan, hotel ini juga menyediakan area parkir terbuka yang dapat menampung hingga 144 kendaraan, berlokasi berdekatan dengan bangunan utama hotel.

Sejak mulai beroperasi pada April 2016, Hilton Garden Inn Bali telah menjadi salah satu pilihan utama bagi wisatawan domestik maupun internasional yang berkunjung ke Pulau Dewata. Dengan lokasi yang strategis, fasilitas lengkap, serta layanan profesional yang mengutamakan kepuasan pelanggan, hotel ini terus berupaya memberikan pengalaman menginap yang berkualitas dan berkesan bagi setiap tamunya.

Perseroan membangun Hilton Garden Inn berdasarkan perjanjian BKA dengan Induk Koperasi TNI Angkatan Udara Pakudara ("INKOPAU"), berdasarkan perjanjian tersebut Perseroan dan INKOPAU akan berkolaborasi untuk membangun hotel dan/atau apartemen dan semua

September 12, 2016, the Company officially established a partnership with PT Oakwood Management Service Indonesia through a project management agreement signed in Jakarta. With this partnership, the Company presents Oakwood Suites La Maison Jakarta as an exclusive residence with international standard facilities and services, which is expected to provide a comfortable and classy living experience for its residents.

By the end of 2025, the average occupancy rate of the serviced apartments at Oakwood La Maison Barito declined to 54%, reflecting weakened demand in this segment. This decrease aligns with ongoing market dynamics and shifting residential preferences.

On the other hand, the retail area demonstrated a strong performance, with occupancy rising to 100%. This indicates robust interest from tenants and businesses in utilizing the commercial space within the property, while also highlighting the location's attractiveness and the solid growth potential of the retail sector.

HILTON GARDEN INN - BALI

Hilton Garden Inn is a mid-range hotel developed by the Company on a ±1.9 Ha plot of land, strategically located on Jalan Airport Ngurah Rai, Bali. Its location, less than one kilometre from Ngurah Rai International Airport, makes it an ideal accommodation choice for both tourists and business travellers who prioritize convenience and accessibility. The hotel is operated by PT Hilton International Manage Indonesia ("Hilton"), one of the leading international hotel operators, ensuring high-quality service and facilities.

With a total building area of approximately ±19,400 square meters, Hilton Garden Inn Bali offers 291 rooms spread across three floors, designed with a modern and functional aesthetic to provide guests with a comfortable stay. Additionally, the hotel features excellent facilities, including a state-of-the-art fitness centre and a spacious swimming pool, allowing guests to relax and maintain their well-being during their stay. For visitors arriving by car, the hotel also provides an open parking area that can accommodate up to 144 vehicles, conveniently located near the main hotel building.

Since it began operations in April 2016, Hilton Garden Inn Bali has become one of the top choices for both domestic and international travellers visiting the Island of the Gods. With its strategic location, comprehensive facilities, and professional service that prioritizes guest satisfaction, the hotel continues to strive to offer a high-quality and memorable stay for every guest.

The Company developed the Hilton Garden Inn pursuant to a BOT contract with Induk Koperasi TNI Angkatan Udara Pakudara ("INKOPAU"), pursuant to which the Company and INKOPAU will collaborate to develop hotel and/or apartments and amenities with a

fasilitasnya di atas lahan 1,9 hektar di Ngurah Rai. Perjanjian tersebut akan berlaku untuk jangka waktu 25 tahun dan akan berakhir pada Desember 2030.

Sektor perhotelan merupakan salah satu sektor yang paling terdampak akibat adanya pandemi Covid-19. Setelah mengalami tekanan yang hebat selama tahun 2020 - 2022, industri perhotelan mulai merasakan kebangkitan di tahun 2023 dengan dicabutnya status kondisi darurat pandemi yang berdampak positif bagi sektor pariwisata dan perhotelan dengan peningkatan yang signifikan tingkat kunjungan wisatawan baik lokal maupun mancanegara. Kondisi tersebut telah menyebabkan kinerja perhotelan meningkat cukup signifikan apabila dibandingkan dalam periode pandemi.

Tingkat okupansi rata-rata Hilton Garden Inn Bali pada tahun 2025 tercatat stabil di angka 85%, mencerminkan kinerja operasional yang solid di tengah berbagai tantangan yang masih dihadapi sektor perhotelan. Pencapaian ini menunjukkan kemampuan hotel dalam mempertahankan daya saing serta menarik minat pasar secara konsisten.

Ke depan, kinerja tersebut diharapkan terus meningkat seiring dengan pemulihan sektor pariwisata yang semakin kuat, didukung oleh pertumbuhan jumlah wisatawan domestik maupun mancanegara yang kembali berkunjung ke Bali. Selain itu, implementasi strategi pemasaran yang lebih agresif serta peningkatan kualitas layanan kepada tamu turut menjadi faktor penting dalam mendorong performa yang lebih optimal.

HOLIDAY INN EXPRESS - MATRAMAN

Holiday Inn Express merupakan hotel bintang 3 yang dikembangkan oleh Perseroan di atas lahan seluas 3.000 meter persegi yang terletak strategis di Jalan Matraman Raya, Jakarta. Hotel ini dioperasikan oleh PT SC Hotels & Resorts Indonesia dengan merek Holiday Inn Express dan secara resmi mulai beroperasi pada akhir Oktober 2018. Dengan delapan lantai dan total 189 kamar, hotel ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan para pelancong bisnis serta wisatawan yang mencari akomodasi berkualitas dengan harga terjangkau.

Pembangunan hotel ini dilakukan oleh anak perusahaan Perseroan, PT Premiera Anggada, berdasarkan perjanjian Bangun, Kelola, dan Alih (BKA) dengan PT Kimia Farma Tbk selaku pemilik lahan. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 25 tahun, yang memberikan peluang bagi Perseroan untuk mengembangkan bisnis perhotelan di kawasan yang memiliki potensi tinggi.

Pasca pandemi, kinerja hotel ini menunjukkan tren pertumbuhan yang konsisten, khususnya pada tingkat okupansi. Sepanjang tahun 2025, tingkat okupansi rata-rata tercatat relatif stabil di kisaran 75%, mencerminkan permintaan yang tetap solid di tengah dinamika industri perhotelan.

Sejalan dengan tren positif tersebut, Perseroan optimis bahwa Holiday Inn Express Matraman akan terus memperkuat posisinya sebagai pilihan utama bagi wisatawan, dengan menawarkan kombinasi kenyamanan, lokasi yang strategis, serta harga yang kompetitif.

total area of 1.9 hectares in Ngurah Rai. This agreement will be valid for 25 years and will expire in December 2030.

The hotel sector is one of the sectors most affected by the Covid-19 pandemic. After experiencing great pressure during 2020 - 2022, the hotel industry began to feel a revival in 2023 with the lifting of the pandemic emergency status which had a positive impact on the tourism and hospitality sector with a significant increase in the level of tourist visits, both local and foreign. These conditions have caused hotel performance to increase quite significantly when compared to the pandemic period.

The average occupancy rate of Hilton Garden Inn Bali in 2025 remained stable at 85%, reflecting solid operational performance despite the various challenges faced by the hospitality sector. This achievement demonstrates the hotel's ability to maintain its competitiveness and consistently attract market demand.

Looking ahead, performance is expected to improve further in line with the ongoing recovery of the tourism sector, supported by the increasing number of both domestic and international visitors returning to Bali. In addition, the implementation of more aggressive marketing strategies and continuous enhancements in service quality are expected to play a key role in driving stronger overall performance.

HOLIDAY INN EXPRESS - MATRAMAN

Holiday Inn Express is a 3-star hotel developed by the Company on a strategically located land of approximately ±3,000 square meters on Jalan Matraman Raya, Jakarta. The hotel is operated by PT SC Hotels & Resorts Indonesia under the Holiday Inn Express brand and officially began operations at the end of October 2018. With eight floors and a total of 189 rooms, this hotel is designed to cater to business travellers and tourists seeking quality accommodation at an affordable price.

The construction of this hotel was carried out by the Company's subsidiary, PT Premiera Anggada, under a Build, Operate, and Transfer (BOT) agreement with PT Kimia Farma Tbk as the landowner. This agreement is valid for a period of 25 years, providing an opportunity for the Company to expand its hospitality business in an area with high potential.

In the post-pandemic period, the hotel's performance has demonstrated a consistent growth trend, particularly in its occupancy rate. Throughout 2025, the average occupancy rate remained relatively stable at around 75%, reflecting sustained demand amid the dynamics of the hospitality industry.

In line with this positive trend, the Company remains optimistic that Holiday Inn Express Matraman will continue to strengthen its position as a preferred choice for travelers by offering a combination of comfort, a strategic location, and competitive pricing.

HOLIDAY INN & SUITES – GAJAH MADA

Holiday Inn & Suites Gajah Mada merupakan hotel bintang 4 yang berdiri megah di atas lahan seluas 13.060 meter persegi, berlokasi strategis di Jalan Gajah Mada No. 211, Jakarta Barat. Hotel ini dikelola oleh salah satu operator hotel internasional terkemuka, InterContinental Hotels Group (Asia Pacific) Pte. Ltd. ("InterContinental"), yang dikenal dengan standar layanan kelas dunia. Dengan total 442 kamar yang nyaman dan desain modern, hotel ini menjulang setinggi 25 lantai, menawarkan pengalaman menginap yang mewah dan berkelas bagi para tamu, baik wisatawan maupun pelaku bisnis.

Untuk menunjang kenyamanan dan kepuasan para tamunya, Holiday Inn & Suites Gajah Mada menyediakan berbagai fasilitas unggulan. Tamu dapat menikmati kolam renang yang luas, pusat kebugaran yang dilengkapi peralatan modern, serta akses jaringan internet cepat untuk menunjang kebutuhan komunikasi dan pekerjaan. Kamar-kamarnya didesain dengan ruang yang lega serta dilengkapi fasilitas premium guna memastikan pengalaman menginap yang menyenangkan.

Selain itu, hotel ini juga menjadi pilihan utama untuk berbagai acara dengan fasilitas MICE (Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions) yang lengkap. Tersedia delapan ruang rapat dengan kapasitas yang beragam serta sebuah ballroom mewah yang mampu menampung hingga 1.200 orang. Ballroom ini ideal untuk berbagai jenis acara, mulai dari pernikahan, seminar, pameran, konferensi, hingga acara perusahaan berskala besar. Dengan pelayanan profesional dan fasilitas yang lengkap, hotel ini menjadi salah satu destinasi unggulan di Jakarta Barat.

Pada akhir Desember 2018, Holiday Inn & Suites Gajah Mada telah menjalani tahap pre-opening dan mulai beroperasi penuh sejak tahun 2019. Sejak saat itu, hotel ini terus berkembang dan menjadi pilihan utama bagi wisatawan domestik maupun internasional yang mencari kenyamanan, kemewahan, serta layanan berstandar global di pusat kota Jakarta.

Tingkat okupansi rata-rata sepanjang tahun 2025 tercatat sebesar 88%, mencerminkan kinerja yang solid di tengah berbagai tantangan pada sektor perhotelan, termasuk dampak kebijakan efisiensi pemerintah pada awal tahun. Pencapaian ini terutama didukung oleh semakin pulihnya aktivitas pariwisata dan bisnis pasca pandemi, yang mendorong peningkatan permintaan terhadap akomodasi.

Selain itu, komitmen Perseroan dalam menghadirkan layanan yang unggul serta fasilitas yang berkualitas turut berperan penting dalam menjaga tingkat hunian tetap optimal, sekaligus meningkatkan kenyamanan dan kepuasan para tamu hotel.

CITYWALK GAJAH MADA

Citywalk Gajah Mada merupakan proyek retail modern terbaru yang dikembangkan oleh Perseroan dengan konsep yang serupa dengan proyek retail lainnya, yaitu Citywalk Sudirman. Berlokasi strategis di Jalan Gajah Mada No. 211, Jakarta Barat, Citywalk Gajah Mada hadir sebagai destinasi gaya hidup yang terintegrasi langsung dengan hotel Holiday Inn & Suites, sehingga memberikan kenyamanan lebih bagi para pengunjung, terutama bagi

HOLIDAY INN & SUITES – GAJAH MADA

Holiday Inn & Suites Gajah Mada is a 4-star hotel that stands majestically on a 13,060-square-meter plot of land, strategically located at Jalan Gajah Mada No. 211, West Jakarta. The hotel is managed by one of the world's leading international hotel operators, InterContinental Hotels Group (Asia Pacific) Pte. Ltd. ("InterContinental"), renowned for its world-class hospitality standards. With a total of 442 comfortable and modern-designed rooms, the hotel rises 25 stories high, offering a luxurious and upscale stay experience for both leisure and business travellers.

To ensure guests' comfort and satisfaction, Holiday Inn & Suites Gajah Mada provides a variety of excellent facilities. Guests can enjoy a spacious swimming pool, a state-of-the-art fitness centre, and high-speed internet access to support communication and work needs. The rooms are designed with ample space and equipped with premium facilities to guarantee a pleasant stay.

In addition, the hotel is a top choice for various events, featuring comprehensive MICE (Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions) facilities. It offers eight meeting rooms with varying capacities and a grand ballroom that can accommodate up to ±1,200 people. This ballroom is ideal for hosting weddings, seminars, exhibitions, conferences, and large-scale corporate events. With professional service and complete amenities, the hotel has become one of the premier destinations in West Jakarta.

By the end of December 2018, Holiday Inn & Suites Gajah Mada had undergone a pre-opening phase and has been fully operational since 2019. Since then, the hotel has continued to grow, becoming a preferred choice for both domestic and international travellers seeking comfort, luxury, and world-class service in the heart of Jakarta.

The average occupancy rate throughout 2025 was recorded at 88%, reflecting solid performance amid various challenges in the hospitality sector, including the impact of government efficiency policies implemented at the beginning of the year. This achievement was primarily supported by the continued recovery of the tourism and business sectors following the pandemic, which drove an increase in demand for accommodation.

In addition, the Company's commitment to delivering excellent service and high-quality facilities played a key role in maintaining optimal occupancy levels, while enhancing guest comfort and satisfaction.

CITYWALK GAJAH MADA

Citywalk Gajah Mada is the latest modern retail project developed by the Company, featuring a concept similar to its other retail project, Citywalk Sudirman. Strategically located at Jalan Gajah Mada No. 211, West Jakarta, Citywalk Gajah Mada serves as a lifestyle destination that is directly integrated with the Holiday Inn & Suites hotel, providing added convenience for visitors, especially hotel guests who wish to enjoy shopping, dining, and entertainment



tamu hotel yang ingin menikmati pengalaman berbelanja, bersantap, dan hiburan dalam satu area. Citywalk Gajah Mada resmi dibuka pada akhir Desember 2018.

Retail ini terdiri dari lima lantai dengan total luas bangunan sekitar 15.000 meter persegi, menawarkan berbagai fasilitas modern yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan pengunjung dari berbagai kalangan. Tidak hanya menghadirkan tenant-tenant kuliner dan gaya hidup ternama, Citywalk Gajah Mada juga dilengkapi dengan sebuah ballroom berkapasitas sekitar 1.200 orang, yang dapat digunakan untuk berbagai acara, seperti pernikahan, seminar, maupun pertemuan bisnis. Selain itu, kenyamanan pengunjung semakin ditunjang dengan keberadaan gedung parkir yang luas, memastikan kemudahan akses bagi mereka yang datang dengan kendaraan pribadi.

Tingkat okupansi rata-rata di Citywalk Gajah Mada pada akhir tahun 2025 masih tergolong rendah, yakni sebesar 19%. Capaian ini mencerminkan bahwa proyek tersebut masih dalam tahap pemulihan pasca dampak pandemi, yang sebelumnya menyebabkan penurunan tingkat hunian secara signifikan.

Untuk mendorong peningkatan okupansi, Perseroan terus mengimplementasikan berbagai strategi pemasaran yang lebih adaptif dan inovatif. Upaya tersebut meliputi penyesuaian harga sewa yang lebih kompetitif, penyelenggaraan program promosi yang menarik, serta penguatan kerja sama dengan mitra bisnis guna menghadirkan beragam acara dan tenant baru yang relevan dengan kebutuhan pasar. Melalui langkah-langkah ini, Perseroan optimis Citywalk Gajah Mada dapat menarik lebih banyak penyewa dan pengunjung, serta kembali menjadi salah satu destinasi pilihan bagi masyarakat.

experiences all in one place. Citywalk Gajah Mada was opened at the end of December 2018.

This retail complex consists of five floors with a total building area of approximately 15,000 square meters, offering various modern facilities designed to cater to visitors from different backgrounds. In addition to hosting renowned culinary and lifestyle tenants, Citywalk Gajah Mada is also equipped with a spacious ballroom that can accommodate around 1,200 people, making it ideal for various events such as weddings, seminars, and business meetings. Furthermore, visitor convenience is enhanced by the presence of a large parking facility, ensuring easy access for those arriving by private vehicle.

The average occupancy rate at Citywalk Gajah Mada at the end of 2025 remained relatively low at 19%. This performance indicates that the project is still in the recovery phase following the pandemic, which had previously caused a significant decline in occupancy levels.

To drive occupancy growth, the Company continues to implement more adaptive and innovative marketing strategies. These efforts include adjusting rental rates to remain competitive, launching attractive promotional programs, and strengthening partnerships with business partners to introduce a wider variety of events and new tenants aligned with market demand. Through these initiatives, the Company is optimistic that Citywalk Gajah Mada will attract more tenants and visitors, and gradually reestablish itself as a preferred destination for the public.

PORTOFOLIO DALAM PEMBANGUNAN**ICON COMPLEX**

Icon Complex merupakan proyek prestisius berskala besar yang dirancang sebagai pusat kegiatan terpadu di jantung ibu kota. Terletak secara strategis di Jalan Jenderal Sudirman, kawasan ini memiliki luas total mencapai 4,25 hektare dan berada di dalam kawasan segitiga emas Jakarta—wilayah yang dikenal sebagai pusat aktivitas bisnis, pemerintahan, serta komersial. Lokasi yang sangat strategis ini menjadikan Icon Complex sebagai destinasi yang ideal untuk investasi jangka panjang serta pengembangan bisnis berskala nasional maupun internasional.

Kompleks ini direncanakan akan terdiri dari dua menara utama yang masing-masing memiliki fungsi dan struktur bangunan yang dirancang sesuai dengan standar kelas dunia. Menara 1 merupakan gedung mixed-use Grade A setinggi 77 lantai dengan luas bangunan kurang lebih 245.000 meter persegi, mencakup area perkantoran, hotel bintang lima, serta unit hunian eksklusif. Sementara itu, Menara 2 terdiri atas 55 lantai yang diperuntukkan sepenuhnya sebagai gedung perkantoran Grade A, dengan total luas bangunan sekitar 90.000 meter persegi. Kedua menara tersebut akan terintegrasi melalui sebuah podium setinggi 15 lantai yang mencakup fasilitas parkir bertingkat, ballroom, serta area ritel untuk penyewa F&B, dengan total luas area 116.000 meter persegi. Selain itu, tersedia pula fasilitas basement sebanyak empat lantai seluas 102.000 meter persegi yang digunakan untuk parkir dan utilitas pendukung lainnya.

Dari sisi konektivitas, Icon Complex dirancang untuk dapat diakses dengan sangat mudah, baik melalui kendaraan pribadi maupun transportasi umum. Lokasinya yang berada di antara dua jalan protokol utama, yaitu Jalan Jenderal Sudirman dan Jalan HR Rasuna Said, memberikan keunggulan akses dari berbagai penjuru kota. Kedua jalan tersebut merupakan bagian dari jaringan utama kawasan segitiga emas Jakarta. Selain itu, kehadiran stasiun MRT yang terletak tepat di depan kompleks memberikan nilai tambah signifikan dari sisi kemudahan mobilitas serta integrasi dengan sistem transportasi publik kota Jakarta.

Saat ini, Perseroan telah menyelesaikan pembangunan basement dengan empat level yang kini telah dapat difungsikan sebagai area parkir. Sementara itu, pengembangan tahap selanjutnya masih dalam proses kajian oleh manajemen guna memastikan pemanfaatan proyek ini secara optimal. Kajian tersebut dilakukan untuk mengidentifikasi peluang bisnis terbaik yang selaras dengan strategi serta rencana jangka panjang Perseroan, sehingga dapat memberikan nilai tambah yang maksimal bagi perusahaan dan para pemangku kepentingan.

TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Perseroan masih memiliki aset tanah yang siap dikembangkan, dengan luas sekitar 6,4 hektar yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta. Lokasi ini sangat strategis karena berdekatan dengan pusat grosir Mangga Dua, salah satu pusat perdagangan terbesar di Jakarta. Potensi pengembangan lahan ini masih dalam tahap kajian oleh manajemen Perseroan, dengan mempertimbangkan berbagai opsi terbaik untuk memaksimalkan nilai dan manfaat dari aset tersebut. Rencana pengembangan

PORTFOLIO UNDER CONSTRUCTION**ICON COMPLEX**

Icon Complex is a prestigious large-scale project designed as an integrated activity hub in the heart of the capital city. Strategically located on Jalan Jenderal Sudirman, the area spans a total of 4.25 hectares and is situated within Jakarta's Golden Triangle—an area renowned as the center of business, government, and commercial activities. This prime location makes Icon Complex an ideal destination for long-term investment as well as national and international business development.

The complex is planned to consist of two main towers, each with distinct functions and world-class structural design standards. Tower 1 is a 77-story Grade A mixed-use building with a total built-up area of approximately ±245,000 square meters, comprising office spaces, a five-star hotel, and exclusive residential units. Tower 2, on the other hand, consists of 55 stories entirely designated as a Grade A office building, with a total built-up area of around ±90,000 square meters. Both towers will be integrated through a 15-story podium that includes multi-level parking, a ballroom, and retail areas for F&B tenants, with a total area of ±116,000 square meters. Additionally, the complex features a four-level basement covering ±102,000 square meters for parking and other supporting utilities.

In terms of connectivity, Icon Complex is designed for exceptional accessibility, whether by private vehicle or public transportation. Its location between two major thoroughfares—Jalan Jenderal Sudirman and Jalan HR Rasuna Said—offers superior access from all parts of the city. Both roads are key arteries within Jakarta's Golden Triangle. Moreover, the presence of an MRT station located directly in front of the complex adds significant value in terms of mobility and integration with Jakarta's public transportation system.

Currently, the Company has completed the construction of a four-level basement, which is now operational as a parking area. Meanwhile, the next phase of development is still under review by management to ensure the optimal utilization of this project. This assessment is being conducted to identify the best business opportunities that align with the Company's strategy and long-term plans, ultimately delivering maximum value to the Company and its stakeholders.

LAND BANK

The Company still possesses land available for development, covering approximately 6.4 hectares in Kampung Bandan, Jakarta. This location is highly strategic as it is near the Mangga Dua wholesale centre, one of the largest trading hubs in Jakarta. The potential development of this land is currently under review by the Company's management, with various options being considered to maximize its value and benefits. The planned development is expected to contribute positively to the Company's

diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi pertumbuhan bisnis Perseroan serta mendukung perkembangan ekonomi di kawasan sekitarnya.

Selain itu, melalui anak perusahaannya, PT Banten Energy International, Perseroan telah memperoleh izin lokasi untuk akuisisi lahan di Serang, Banten. Hingga akhir tahun 2025, Perseroan telah berhasil mengakuisisi lahan seluas 126 hektar yang direncanakan untuk dikembangkan sebagai kawasan industri. Lahan ini memiliki nilai strategis yang tinggi, dengan akses yang sangat mudah ke berbagai infrastruktur utama, seperti Pelabuhan Bojonegara dan jaringan jalan tol yang menghubungkan kawasan industri dengan pusat ekonomi lainnya. Dengan keunggulan lokasi ini, Perseroan optimis bahwa pengembangan kawasan industri di Serang akan memberikan peluang besar dalam menarik investor serta meningkatkan daya saing industri nasional.

KEGIATAN PEMBANGUNAN

Perseroan selalu memastikan bahwa setiap proyek pembangunan gedung diawali dengan perencanaan yang matang melalui penunjukan konsultan-konsultan bereputasi tinggi. Konsultan ini memiliki peran penting dalam melaksanakan berbagai pekerjaan awal sebelum dimulainya konstruksi fisik bangunan. Beberapa bidang konsultasi yang dilibatkan meliputi arsitektur, struktur teknis, mekanikal, elektrik, sistem perpipaan (plumbing), serta sistem pendingin.

Dalam bidang arsitektur, Perseroan telah bekerja sama dengan berbagai firma ternama, baik dari dalam maupun luar negeri. Konsultan-konsultan arsitektur yang pernah ditunjuk termasuk Gruen Associates, Smallwood Reynolds Stewards (Atlanta), HOK (St. Louis), DDG (Baltimore), Walkers Group, serta DiMarzio-Kato (Los Angeles Office). Selain itu, beberapa firma arsitektur lokal yang turut berkontribusi dalam berbagai proyek Perseroan antara lain Air Mas Asri, Kiat, dan Sekawan Design Inc. Untuk perancangan struktur bangunan, Perseroan menggandeng konsultan-konsultan dengan keahlian tinggi, seperti Wong Hobach Lau (Los Angeles) dan Hermawan Wardhana, guna memastikan stabilitas dan keamanan bangunan yang dirancang.

Setelah seluruh pekerjaan awal selesai, tahap selanjutnya adalah perhitungan estimasi anggaran pembangunan yang dilakukan oleh Quantity Surveyor (QS). Peran QS dalam proyek tidak hanya sebatas menghitung estimasi biaya, tetapi juga mencakup pengawasan terhadap efisiensi penggunaan anggaran selama proses konstruksi berlangsung. Perseroan telah bekerja sama dengan beberapa QS terkemuka, termasuk A J Reynolds serta Davis Langdon & Seah, yang memiliki pengalaman luas dalam proyek-proyek pembangunan skala besar. Dengan pendekatan yang sistematis dan kolaborasi dengan para profesional di berbagai bidang, Perseroan berupaya memastikan bahwa setiap proyek dapat berjalan sesuai perencanaan, baik dari segi desain, teknis, maupun anggaran, sehingga menghasilkan bangunan berkualitas tinggi yang memenuhi standar keamanan, kenyamanan, dan estetika yang diharapkan.

Selanjutnya, proses penunjukan kontraktor utama menjadi tahap penting dalam proyek pembangunan. Perseroan mengundang sejumlah kontraktor yang telah lolos proses

business growth and support economic development in the surrounding area.

Furthermore, through its subsidiary, PT Banten Energy International, the Company has obtained a location permit for land acquisition in Serang, Banten. By the end of 2025, the Company had successfully acquired 126 hectares of land intended for development as an industrial zone. This land holds significant strategic value, offering easy access to major infrastructure, such as Bojonegara Port and a network of toll roads connecting the industrial area to other economic centres. With these locational advantages, the Company is optimistic that the development of the industrial zone in Serang will create substantial opportunities to attract investors and enhance the competitiveness of the national industry.

DEVELOPMENT ACTIVITIES

The Company always ensures that every building construction project begins with thorough planning by appointing highly reputable consultants. These consultants play a crucial role in carrying out various preliminary tasks before the physical construction of the building begins. Several areas of expertise involved include architecture, structural engineering, mechanical, electrical, plumbing systems, and cooling systems.

In the field of architecture, the Company has collaborated with various renowned firms, both locally and internationally. Appointed architectural consultants include Gruen Associates, Smallwood Reynolds Stewards (Atlanta), HOK (St. Louis), DDG (Baltimore), Walkers Group, and DiMarzio-Kato (Los Angeles Office). Additionally, several local architectural firms have also contributed to various Company projects, including Air Mas Asri, Kiat, and Sekawan Design Inc. For structural design, the Company engages highly skilled consultants such as Wong Hobach Lau (Los Angeles) and Hermawan Wardhana to ensure the stability and safety of the designed buildings.

Once all preliminary work is completed, the next stage is the estimation of the construction budget, conducted by a Quantity Surveyor (QS). The role of the QS in a project is not only limited to calculating cost estimates but also includes monitoring the efficiency of budget utilization throughout the construction process. The Company has collaborated with several leading QS firms, including A J Reynolds and Davis Langdon & Seah, both of which have extensive experience in large-scale construction projects. Through a systematic approach and collaboration with professionals from various fields, the Company strives to ensure that each project is executed according to the planned design, technical specifications, and budget, ultimately delivering high-quality buildings that meet expected standards of safety, comfort, and aesthetics.

Next, the appointment of the main contractor is a crucial stage in the construction project. The Company invites a number of pre-selected contractors to participate in a

seleksi awal untuk mengikuti tender secara transparan dan kompetitif. Kebijakan Perseroan menekankan pada pemilihan kontraktor yang memiliki pengalaman luas, reputasi yang baik, serta rekam jejak yang menunjukkan keberhasilan dalam proyek-proyek serupa. Selain itu, aspek penawaran harga yang bersaing dan sesuai dengan standar kualitas yang ditetapkan juga menjadi faktor utama dalam proses seleksi.

Sepanjang sejarah proyek yang telah dikerjakan, Perseroan telah menunjuk beberapa kontraktor utama yang memiliki kredibilitas tinggi, di antaranya PT PP (Pembangunan Perumahan), Duta Graha, dan Murinda Iron Steel. Sementara itu, untuk pekerjaan pondasi dan pemancangan (piling), Perseroan mempercayakan tugas tersebut kepada spesialis di bidangnya, seperti Bauer Indonesia, Caisson Dimensi, dan Indopora. Selain kontraktor utama dan spesialis pondasi, Perseroan juga bekerja sama dengan kontraktor lainnya, seperti Superbangunan, VSL, dan Citas Otis Elevator, yang memiliki keahlian dalam berbagai aspek konstruksi dan instalasi.

Agar pembangunan berjalan sesuai rencana dan standar mutu yang ditetapkan, proyek diawasi oleh perusahaan manajemen konstruksi (construction management). Beberapa perusahaan yang pernah ditunjuk untuk melakukan fungsi ini termasuk Jaya CM, Arkonin, serta perusahaan manajemen konstruksi lainnya yang memiliki kompetensi dalam mengelola proyek skala besar. Dengan adanya pengawasan yang ketat dan kerja sama dengan kontraktor yang berpengalaman, Perseroan memastikan bahwa setiap tahapan pembangunan berlangsung secara efisien, tepat waktu, dan sesuai dengan spesifikasi yang telah direncanakan.

Kepatuhan

Perseroan senantiasa berkomitmen untuk menjalankan kegiatan usahanya dengan memperhatikan keberlanjutan lingkungan dan mematuhi seluruh regulasi yang berlaku di Indonesia. Dalam setiap tahap pembangunan, Perseroan memastikan bahwa operasionalnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam undang-undang lingkungan hidup yang berada di bawah pengawasan Departemen Lingkungan Hidup. Upaya ini mencakup pengelolaan dampak lingkungan secara bertanggung jawab, termasuk mitigasi potensi pencemaran, konservasi sumber daya alam, serta penerapan standar keselamatan dan kesehatan lingkungan di lokasi pembangunan.

Selain itu, dalam menjalankan pembangunan propertinya, Perseroan secara proaktif memenuhi seluruh persyaratan perizinan yang diperlukan, guna memastikan legalitas dan kepatuhan terhadap regulasi tata ruang serta konstruksi. Perizinan yang diperoleh mencakup berbagai aspek, mulai dari tahap awal hingga tahap operasional, seperti Izin Pembebasan Lahan, Izin Prinsip, Blok Plan, Izin Pendahuluan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), hingga Izin Penggunaan Bangunan. Dengan kepatuhan yang ketat terhadap regulasi ini, Perseroan tidak hanya menjamin kelancaran proyek, tetapi juga menunjukkan komitmen terhadap praktik pembangunan yang berkelanjutan dan bertanggung jawab.

transparent and competitive tender process. The Company's policy emphasizes selecting contractors with extensive experience, a good reputation, and a proven track record of success in similar projects. Additionally, competitive pricing and compliance with established quality standards are key factors in the selection process.

Throughout the history of its projects, the Company has appointed several highly credible main contractors, including PT PP (Pembangunan Perumahan), Duta Graha, and Murinda Iron Steel. Meanwhile, for foundation and piling work, the Company entrusts these tasks to specialized firms such as Bauer Indonesia, Caisson Dimensi, and Indopora. In addition to the main contractors and foundation specialists, the Company also collaborates with other contractors, such as Superbangunan, VSL, and Citas Otis Elevator, who have expertise in various aspects of construction and installation.

To ensure that the construction proceeds according to plan and meets the required quality standards, the project is supervised by construction management companies. Some of the firms appointed for this role include Jaya CM, Arkonin, and other reputable construction management firms that specialize in handling large-scale projects. Through strict supervision and collaboration with experienced contractors, the Company ensures that each stage of construction is carried out efficiently, on schedule, and in accordance with the planned specifications.

Compliance

The Company is committed to conducting its business activities with a strong focus on environmental sustainability and full compliance with all applicable regulations in Indonesia. At every stage of development, the Company ensures that its operations adhere to the provisions set forth in environmental laws under the supervision of the Department of Environment. These efforts include responsible environmental impact management, mitigation of potential pollution, conservation of natural resources, and the implementation of safety and environmental health standards at construction sites.

Furthermore, in carrying out its property development, the Company proactively fulfills all required permits to ensure legality and compliance with spatial planning and construction regulations. The obtained permits cover various aspects, from the initial phase to operational readiness, including the Land Acquisition Permit, Principle Permit, Block Plan, Preliminary Permit, Building Construction Permit (IMB), and Building Utilization Permit. By strictly adhering to these regulations, the Company not only ensures the smooth execution of its projects but also demonstrates its commitment to sustainable and responsible development practices.

Asuransi

Seluruh portofolio properti Perseroan telah dilindungi oleh program asuransi yang komprehensif sebagai bagian dari strategi mitigasi risiko yang terintegrasi. Cakupan perlindungan untuk properti yang telah beroperasi meliputi Asuransi Semua Risiko Industri, Tanggung Jawab Hukum kepada Pihak Ketiga, serta Gangguan Usaha, sehingga memberikan perlindungan menyeluruh terhadap potensi kerugian finansial akibat kejadian tak terduga.

Untuk properti yang masih dalam tahap pengembangan, Perseroan mengimplementasikan Asuransi Semua Risiko Pembangunan yang dirancang khusus untuk mengantisipasi berbagai risiko selama proses konstruksi berlangsung. Pendekatan ini memastikan bahwa setiap tahapan siklus aset baik dalam fase pembangunan maupun operasional terlindungi secara optimal.

Seluruh program asuransi tersebut ditempatkan pada perusahaan asuransi bereputasi tinggi dengan rekam jejak yang solid, serta diperoleh melalui skema yang kompetitif guna menjaga keseimbangan antara kualitas perlindungan dan efisiensi biaya. Melalui penerapan strategi ini, Perseroan menegaskan komitmennya dalam menjaga ketahanan operasional serta mendukung keberlanjutan bisnis dalam jangka panjang.

TINJAUAN KEUANGAN

Tinjauan Keuangan yang disampaikan berikut ini mengacu kepada Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 yang dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam buku Laporan Tahunan dan Keberlanjutan ini.

Laporan Keuangan Konsolidasian tersebut telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (PKF) dengan opini penyajian wajar, dalam semua hal yang material, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Insurance

All of the Company's property portfolio is protected under a comprehensive insurance program as part of an integrated risk mitigation strategy. Coverage for operational properties includes Industrial All Risks Insurance, Third-Party Liability, and Business Interruption, thereby providing extensive protection against potential financial losses arising from unforeseen events.

For properties still under development, the Company implements Construction All Risks Insurance, which is specifically designed to anticipate and cover various risks during the construction phase. This approach ensures that every stage of the asset lifecycle—both development and operational—is optimally protected.

All insurance programs are placed with reputable insurers with strong track records and are procured under competitive schemes to maintain a balance between the quality of coverage and cost efficiency. Through this strategy, the Company reaffirms its commitment to maintaining operational resilience and supporting long-term business sustainability.

FINANCIAL REVIEW

Financial Review presented below refer to the Company's Consolidated Financial Statements for the years ended 31 December 2025 and 2024 which are appended to and thus make up an integral part of this Annual and Sustainability Report.

The Consolidated Financial Statements were audited by Public Accountant Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (PKF), with the opinion of presented fairly, in all material respects, in line with Indonesian Financial Accounting Standards



LAPORAN LABA RUGI DAN RUGI KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

(dalam jutaan Rupiah / in million Rupiah)

Uraian Description	2025	2024	(%)
Pendapatan Usaha <i>Operating Revenues</i>	507.156	511.559	(0,9)
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung <i>Cost of Sales and Direct Costs</i>	(272.184)	(274.464)	(0,8)
Laba Bruto <i>Gross Profit</i>	234.972	237.094	(0,9)
Laba (Rugi) Usaha <i>Operating Profit (Loss)</i>	88.824	64.336	38,1
Rugi Tahun Berjalan <i>Loss for the Year</i>	(259.621)	(296.802)	(12,5)
Total Rugi Komprehensif Tahun Berjalan <i>Total Comprehensive Loss for the Year</i>	(260.486)	(296.370)	(12,1)
Rugi Bersih per Saham Dasar <i>Basic Loss per Share</i>	(83)	(94)	(11,7)

PENDAPATAN USAHA

Perseroan mencatat penurunan tipis pada pendapatan usaha sebesar 0,9% pada tahun 2025 menjadi Rp507,2 miliar, dibandingkan Rp511,6 miliar pada tahun 2024. Penurunan ini terutama dipengaruhi oleh berkurangnya kontribusi pendapatan dari segmen penyewaan apartemen dan perhotelan, sejalan dengan penurunan tingkat okupansi pada kedua segmen tersebut.

Pendapatan usaha Perseroan berasal dari beberapa segmen utama, yaitu pendapatan sewa, pendapatan jasa pemeliharaan, pendapatan hotel, serta pendapatan lainnya. Berikut merupakan rincian kinerja masing-masing segmen tersebut.

Pertama, pendapatan dari sewa pada tahun 2025 tercatat sebesar Rp165,6 miliar, mengalami peningkatan sebesar 3,3% dibandingkan dengan Rp160,3 miliar pada tahun 2024. Kenaikan ini mencerminkan pertumbuhan yang positif pada aktivitas penyewaan Perseroan sepanjang periode tersebut.

Pendapatan sewa tersebut terdiri dari:

- Pendapatan sewa kantor tercatat sebesar Rp76,3 miliar di tahun 2025, naik 13,4% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp67,3 miliar.
- Pendapatan sewa pusat niaga tercatat sebesar Rp42,8 miliar di tahun 2025, naik 4,4% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp41,0 miliar.
- Pendapatan sewa apartemen tercatat sebesar Rp25,7 miliar di tahun 2025, turun 23,3% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp33,6 miliar.
- Pendapatan sewa lain-lain tercatat sebesar Rp20,7 miliar di tahun 2025, naik 12,9% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp18,3 miliar.

OPERATING REVENUES

The Company recorded a slight decline in operating revenue of 0.9% in 2025, reaching Rp507.2 billion compared to Rp511.6 billion in 2024. This decrease was primarily driven by lower revenue contributions from the apartment rental and hospitality segments, in line with a decline in occupancy rates across both segments.

The Company's operating revenue is derived from several main segments, namely rental income, maintenance service income, hotel income, and other income. The following outlines the performance of each of these revenue segments.

First, rental income in 2025 was recorded at Rp165.6 billion, representing an increase of 3.3% compared to Rp160.3 billion in 2024. This growth reflects a positive trend in the Company's leasing activities throughout the period.

The rental income is derived from:

- Office rental income recorded at Rp76.3 billion in 2025, an increase of 13.4% compared to Rp67.3 billion in 2024.
- Commercial center rental income recorded at Rp42.8 billion in 2025, an increase of 4.4% compared to Rp41.0 billion in 2024.
- Apartment rental income recorded at Rp25.7 billion in 2025, a decrease of 23.3% compared to Rp33.6 billion in 2024.
- Other rental income recorded at Rp20.7 billion in 2025, an increase of 12.9% compared to Rp18.3 billion in 2024.

Kedua, pendapatan yang berasal dari jasa pemeliharaan yang tercatat sebesar Rp61,5 miliar pada tahun 2025 atau sedikit turun 3,7% dari Rp63,9 miliar pada tahun 2024.

Pendapatan jasa pemeliharaan tersebut terdiri dari:

- Jasa pemeliharaan kantor tercatat sebesar Rp43,6 miliar, naik 12,7% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp38,7 miliar.
- Jasa pemeliharaan pusat niaga tercatat sebesar Rp13,6 miliar, turun 33,9% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp20,6 miliar.
- Jasa pemeliharaan apartemen tercatat sebesar Rp4,3 miliar, turun 6,5% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp4,6 miliar.

Ketiga, pendapatan dari segmen perhotelan pada tahun 2025 tercatat mengalami penurunan tipis sebesar 3,0% menjadi Rp265,9 miliar, dibandingkan Rp274,1 miliar pada tahun 2024. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penerapan kebijakan efisiensi pemerintah pada awal tahun yang turut memberikan tekanan terhadap kinerja sektor perhotelan.

Terakhir, pendapatan yang berasal dari pendapatan lain-lain yang tercatat sebesar Rp14,2 miliar di tahun 2025 atau naik 6,9% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp13,3 miliar.

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Beban pokok pendapatan Perseroan pada tahun 2025 tercatat mengalami penurunan sebesar 0,8% menjadi Rp272,2 miliar, dibandingkan Rp274,5 miliar pada tahun sebelumnya. Penurunan ini sejalan dengan penurunan pendapatan usaha Perseroan sepanjang tahun 2025.

Laba Bruto

Pada tahun 2025, Perseroan membukukan laba bruto sebesar Rp235,0 miliar, atau mengalami sedikit penurunan sebesar 0,9% dibandingkan dengan Rp237,1 miliar pada tahun 2024. Penurunan ini sejalan dengan melemahnya pendapatan usaha Perseroan sepanjang tahun 2025.

Beban Usaha

Beban usaha Perseroan pada tahun 2025 tercatat menurun signifikan sebesar 15,4% menjadi Rp146,1 miliar, dibandingkan Rp172,8 miliar pada tahun 2024. Penurunan ini terutama didorong oleh berkurangnya beban umum dan administrasi yang turun sebesar 12,6% dibandingkan tahun sebelumnya.

Laba Usaha

Laba usaha Perseroan pada tahun 2025 tercatat meningkat signifikan sebesar 38,1% menjadi Rp88,8 miliar, dibandingkan Rp64,3 miliar pada tahun 2024. Kenaikan ini terutama didorong oleh penurunan beban usaha yang berhasil dicapai Perseroan sepanjang tahun 2025.

Rugi Tahun Berjalan

Perseroan masih mencatatkan rugi tahun berjalan pada 2025 sebesar Rp259,6 miliar. Namun, kerugian tersebut menunjukkan perbaikan dengan penurunan sebesar 12,5% dibandingkan rugi tahun berjalan pada 2024 yang tercatat sebesar Rp296,8 miliar.

Kerugian ini terutama dipengaruhi oleh masih tingginya beban keuangan Perseroan yang mencapai Rp308,8 miliar pada tahun 2025. Meskipun demikian, tren kerugian dalam

Second, revenue from service fees was recorded at Rp61.5 billion in 2025, representing a slight decrease of 3.7% from Rp63.9 billion in 2024.

The service fees revenue comes from:

- *Office service fees were recorded at Rp43.6 billion, an increase of 12.7% compared to Rp38.7 billion in 2024.*
- *Retail service fees were recorded at Rp13.6 billion, a decrease of 33.9% compared to Rp20.6 billion in 2024.*
- *Apartment service fees were recorded at Rp4.3 billion, a decrease of 6.5% compared to Rp4.6 billion in 2024.*

Third, revenue from the hotel segment in 2025 recorded a slight decline of 3.0% to Rp265.9 billion, compared to Rp274.1 billion in 2024. This decrease was primarily attributable to the implementation of government efficiency measures at the beginning of the year, which exerted pressure on the hospitality sector's performance

Finally, revenue from other income was recorded at Rp14.2 billion in 2025, an increase of 6.9% compared to Rp13.3 billion in 2024.

Cost of Sales and Direct Costs

The Company's cost of sales and direct costs in 2025 decreased by 0.8% to Rp272.2 billion, compared to Rp274.5 billion in the previous year. This decline was in line with the decrease in the Company's operating revenues throughout 2025.

Gross Profit

In 2025, the Company recorded a gross profit of Rp235.0 billion, representing a slight decrease of 0.9% compared to Rp237.1 billion in 2024. This decline was in line with the decrease in the Company's operating revenue throughout 2025.

Operating Expenses

The Company's operating expenses in 2025 decreased significantly by 15.4% to Rp146.1 billion, compared to Rp172.8 billion in 2024. This decline was primarily driven by a reduction in general and administrative expenses, which decreased by 12.6% compared to the previous year.

Operating Profit

The Company's operating profit in 2025 increased significantly by 38.1% to Rp88.8 billion, compared to Rp64.3 billion in 2024. This increase was primarily driven by the reduction in operating expenses achieved throughout 2025.

Loss for the Year

The Company still recorded a net loss for the year of Rp259.6 billion in 2025. However, this loss reflects an improvement, decreasing by 12.5% compared to the net loss of Rp296.8 billion recorded in 2024.

The loss was primarily attributable to the Company's still high finance costs, which amounted to Rp308.8 billion in 2025. Nevertheless, the Company's net loss has shown a

beberapa tahun terakhir menunjukkan penurunan yang konsisten, sejalan dengan peningkatan pendapatan usaha serta upaya efisiensi biaya yang terus dilakukan oleh Perseroan setiap tahunnya.

Total Rugi Komprehensif Tahun Berjalan

Pada tahun 2025, Perseroan mencatat jumlah rugi komprehensif tahun berjalan sebesar Rp260,5 miliar, menurun 12,1% dibandingkan rugi tahun sebelumnya sebesar Rp296,4 miliar. Meskipun Perseroan masih membukukan kerugian, tren penurunan rugi tersebut menunjukkan perbaikan yang konsisten dari tahun ke tahun, didukung oleh peningkatan kinerja operasional Perseroan.

Rugi Bersih per Saham Dasar

Seiring dengan penurunan rugi tahun berjalan yang dibukukan Perseroan, rugi bersih per saham dasar pada tahun 2025 juga menunjukkan perbaikan, menurun menjadi Rp83 (angka penuh) dibandingkan Rp94 (angka penuh) pada tahun sebelumnya.

consistent downward trend in recent years, in line with the growth in operating revenues and ongoing cost efficiency measures implemented each year.

Total Comprehensive Loss for the Year

In 2025, the Company recorded a total comprehensive loss for the year of Rp260.5 billion, representing a 12.1% decrease compared to the previous year's loss of Rp296.4 billion. Although the Company still reported a loss, the downward trend reflects consistent year-on-year improvement, supported by enhanced operational performance.

Basic Loss per Share

In line with the reduction in the Company's net loss for the year, the basic loss per share also improved in 2025, decreasing to Rp83 (full amount) from Rp94 (full amount) in the previous year.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

(dalam jutaan Rupiah / in million Rupiah)

Uraian Description	2025	2024	(%)
Asset <i>Asset</i>			
Total Aset Lancar <i>Total Current Assets</i>	129.445	131.683	(1,7)
Total Aset Tidak Lancar <i>Total Non-Current Assets</i>	5.973.949	6.076.999	(1,7)
Total Aset <i>Total Assets</i>	6.103.394	6.208.682	(1,7)
Liabilitas <i>Liabilities</i>			
Total Liabilitas Jangka Pendek <i>Total Current Liabilities</i>	3.055.992	1.310.521	133,2
Total Liabilitas Jangka Panjang <i>Total Long-term Liabilities</i>	1.865.728	3.456.001	(46,0)
Total Liabilitas <i>Total Liabilities</i>	4.921.720	4.766.522	3,3
Total Ekuitas <i>Total Equity</i>	1.181.674	1.442.159	(18,1)
Total Liabilitas dan Ekuitas <i>Total Liabilities and Equity</i>	6.103.394	6.208.682	(1,7)

Total Aset

Pada akhir tahun 2025, total aset Perseroan tercatat sebesar Rp6.103,4 miliar, mengalami penurunan tipis sebesar 1,7% dibandingkan posisi akhir tahun 2024 sebesar Rp6.208,7 miliar. Penurunan ini terutama dipengaruhi oleh berkurangnya aset tidak lancar sebesar Rp103,1 miliar atau 1,7% secara tahunan. Di sisi lain, aset lancar juga mengalami penurunan terbatas sebesar Rp2,2 miliar atau 1,7% dibandingkan tahun sebelumnya.

Aset Lancar

Pada akhir tahun 2025, total aset lancar Perseroan tercatat sebesar Rp129,4 miliar, mengalami penurunan tipis sebesar 1,7% dibandingkan posisi akhir tahun 2024 sebesar Rp131,7 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh berkurangnya kas dan setara kas sebesar Rp2,3 miliar, dari Rp33,5 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp31,3 miliar pada tahun 2025.

Aset Tidak Lancar

Total aset tidak lancar Perseroan pada akhir tahun 2025 tercatat menurun tipis sebesar 1,7% menjadi Rp5.973,9 miliar, dibandingkan dengan Rp6.077,0 miliar pada akhir tahun 2024. Penurunan ini terutama disebabkan oleh berkurangnya nilai properti investasi sebesar Rp44,1 miliar serta penurunan aset tetap sebesar Rp39,8 miliar dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

Total Liabilitas

Total liabilitas Perseroan pada akhir tahun 2025 tercatat sebesar Rp4.921,7 miliar, meningkat sebesar 3,3% dibandingkan dengan Rp4.766,5 miliar pada akhir tahun 2024. Kenaikan ini terutama didorong oleh peningkatan liabilitas jangka pendek sebesar Rp1.745,5 miliar, yang sebagian besar diimbangi oleh penurunan liabilitas jangka panjang sebesar Rp1.590,3 miliar dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

Liabilitas Jangka Pendek

Total liabilitas jangka pendek Perseroan pada akhir tahun 2025 tercatat sebesar Rp3.056,0 miliar, meningkat signifikan sebesar 133,2% dibandingkan dengan posisi pada akhir tahun 2024 sebesar Rp1.310,5 miliar. Peningkatan ini terutama didorong oleh kenaikan pada pinjaman bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu dekat, yang meningkat sebesar Rp1.479,5 miliar dari Rp151,3 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp1.630,7 miliar pada tahun 2025. Selain itu, beban bunga pinjaman yang ditangguhkan juga mengalami peningkatan sebesar Rp317,4 miliar, dari Rp40,3 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp357,7 miliar pada tahun 2025, yang turut berkontribusi terhadap kenaikan total liabilitas jangka pendek tersebut.

Liabilitas Jangka Panjang

Total liabilitas jangka panjang Perseroan pada akhir tahun 2025 tercatat sebesar Rp1.865,7 miliar, mengalami penurunan signifikan sebesar 46,0% dibandingkan dengan posisi akhir tahun 2024 yang sebesar Rp3.456,0 miliar. Penurunan ini terutama didorong oleh berkurangnya pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp1.526,1 miliar, dari Rp2.779,7 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp1.253,6 miliar pada tahun 2025. Selain itu, penurunan juga dipengaruhi oleh berkurangnya beban bunga pinjaman yang ditangguhkan sebesar Rp311,1 miliar, dari Rp627,6 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp316,5 miliar pada tahun 2025.

Total Assets

As of the end of 2025, the Company's total assets were recorded at Rp6,103.4 billion, representing a slight decline of 1.7% compared to Rp6,208.7 billion at the end of 2024. This decrease was primarily attributable to a reduction in non-current assets of Rp103.1 billion, or 1.7% year-on-year. Meanwhile, current assets also experienced a marginal decline of Rp2.2 billion, or 1.7% compared to the previous year.

Current Assets

As of the end of 2025, the Company's total current assets were recorded at Rp129.4 billion, reflecting a slight decrease of 1.7% compared to Rp131.7 billion at the end of 2024. This decline was primarily attributable to a reduction in cash and cash equivalents of Rp2.3 billion, from Rp33.5 billion in 2024 to Rp31.3 billion in 2025.

Non-Current Assets

The Company's total non-current assets at the end of 2025 recorded a slight decrease of 1.7% to Rp5,973.9 billion, compared to Rp6,077.0 billion at the end of 2024. This decline was primarily attributable to a reduction in investment properties of Rp44.1 billion, as well as a decrease in fixed assets of Rp39.8 billion compared to the previous year.

Total Liabilities

The Company's total liabilities as of the end of 2025 amounted to Rp4,921.7 billion, representing an increase of 3.3% compared to Rp4,766.5 billion at the end of 2024. This increase was primarily driven by a rise in current liabilities of Rp1,745.5 billion, which was largely offset by a decrease in non-current liabilities of Rp1,590.3 billion compared to the previous year.

Current Liabilities

Total short-term liabilities of the Company as of the end of 2025 amounted to Rp3,056.0 billion, representing a significant increase of 133.2% compared to Rp1,310.5 billion at the end of 2024. This increase was primarily driven by a rise in the current portion of long-term bank loans, which grew by Rp1,479.5 billion from Rp151.3 billion in 2024 to Rp1,630.7 billion in 2025. In addition, deferred interest expenses also increased by Rp317.4 billion, from Rp40.3 billion in 2024 to Rp357.7 billion in 2025, further contributing to the overall increase in short-term liabilities.

Non-Current Liabilities

The Company's total long-term liabilities as of the end of 2025 amounted to Rp1,865.7 billion, representing a significant decrease of 46.0% compared to Rp3,456.0 billion at the end of 2024. This decline was primarily driven by a reduction in long-term bank loans of Rp1,526.1 billion, from Rp2,779.7 billion in 2024 to Rp1,253.6 billion in 2025. In addition, the decrease was also influenced by a reduction in deferred interest expenses of Rp311.1 billion, from Rp627.6 billion in 2024 to Rp316.5 billion in 2025.

Total Ekuitas

Total ekuitas Perseroan pada akhir tahun 2025 tercatat sebesar Rp1.181,7 miliar, menurun sebesar 18,1% dibandingkan dengan posisi pada akhir tahun 2024 yang sebesar Rp1.442,2 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh meningkatnya saldo akumulasi kerugian sebesar Rp259,6 miliar, yang sejalan dengan rugi tahun berjalan yang masih dibukukan Perseroan sepanjang tahun 2025.

Total Equity

The Company's total equity at the end of 2025 was recorded at Rp1,181.7 billion, representing a decrease of 18.1% compared to Rp1,442.2 billion at the end of 2024. This decline was primarily attributable to the increase in accumulated losses amounting to Rp259.6 billion, in line with the net loss recorded by the Company throughout 2025.

LAPORAN ARUS KAS

STATEMENT OF CASH FLOWS

(dalam jutaan Rupiah / in million Rupiah)

Uraian Description	2025	2024	(%)
Arus Kas dari Aktivitas Operasi <i>Cash Flows from Operating Activities</i>	37.857	40.792	7,2
Arus Kas dari Aktivitas Investasi <i>Cash Flows from Investing Activities</i>	9.254	(3.252)	384,6
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan <i>Cash Flows from Financing Activities</i>	(49.395)	(42.774)	15,5
Penurunan Bersih Kas dan Setara Kas <i>Net Decrease in Cash and Cash Equivalent</i>	(2.290)	(5.240)	(56,3)
Kas dan Setara Kas Pada Awal Tahun <i>Cash and Cash Equivalent at Beginning of Year</i>	33.546	38.786	(13,5)
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun <i>Cash and Cash Equivalents at End of Year</i>	31.256	33.546	(6,8)

Posisi kas dan setara kas Perseroan pada akhir tahun 2025 tercatat sebesar Rp31,3 miliar, menurun sebesar 6,8% dibandingkan dengan posisi pada akhir tahun 2024 yang sebesar Rp33,5 miliar. Penurunan ini terutama dipengaruhi oleh dinamika arus kas dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan yang terjadi sepanjang tahun 2025. Berikut adalah rincian aktivitas arus kas Perseroan selama tahun 2025:

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Pada akhir tahun 2025, arus kas bersih yang diperoleh Perseroan dari aktivitas operasi tercatat sebesar Rp37,9 miliar, mengalami penurunan sebesar 7,2% dibandingkan dengan tahun 2024 yang sebesar Rp40,8 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh berkurangnya penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp61,9 miliar pada tahun 2025. Namun demikian, dampak penurunan tersebut sebagian besar diimbangi oleh penurunan pembayaran kepada kontraktor, pemasok, dan beban operasional lainnya sebesar Rp59,7 miliar.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Pada akhir tahun 2025, arus kas bersih untuk aktivitas investasi Perseroan tercatat sebesar Rp9,3 miliar, meningkat dibandingkan dengan Rp3,3 miliar pada akhir tahun 2024. Peningkatan ini terutama didorong oleh penurunan pembayaran kas kepada kontraktor dan pemasok, serta adanya peningkatan pencairan dana yang sebelumnya dibatasi penggunaannya.

The Company's cash and cash equivalents position as of the end of 2025 amounted to Rp31.3 billion, representing a decrease of 6.8% compared to Rp33.5 billion at the end of 2024. This decline was primarily influenced by changes in cash flows from operating, investing, and financing activities throughout 2025. The following is a breakdown of the Company's cash flow activities during 2025:

Cash Flows From Operating Activities

As of the end of 2025, the Company recorded net cash generated from operating activities of Rp37.9 billion, representing a decrease of 7.2% compared to Rp40.8 billion in 2024. This decline was primarily driven by a reduction in cash receipts from customers amounting to Rp61.9 billion in 2025. However, the impact of this decrease was largely offset by a reduction in payments to contractors, suppliers, and other operating expenses totalling Rp59.7 billion.

Cash Flows From Investing Activities

As of the end of 2025, the Company's net cash flows for investing activities amounted to Rp9.3 billion, an increase compared to Rp3.3 billion at the end of 2024. This increase was primarily driven by lower cash payments to contractors and suppliers, as well as higher withdrawals of restricted funds.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Pada akhir tahun 2025, arus kas bersih untuk aktivitas pendanaan Perseroan tercatat sebesar Rp49,4 miliar, meningkat sebesar 15,5% dibandingkan dengan Rp42,8 miliar pada akhir tahun 2024. Peningkatan ini terutama didorong oleh kenaikan pembayaran utang bank sebesar Rp6,5 miliar sepanjang tahun 2025.

KEMAMPUAN MEMBAYAR UTANG DAN TINGKAT KOLEKTIBILITAS

Perseroan senantiasa berupaya untuk menjaga tingkat kesehatan keuangan secara optimal guna memastikan kemampuan dalam memenuhi kewajiban finansial, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Dalam rangka menilai kemampuan Perseroan untuk melunasi utang-utang jangka pendeknya, digunakan analisis rasio likuiditas seperti rasio lancar. Sementara itu, untuk menilai kapasitas Perseroan dalam memenuhi seluruh kewajibannya, termasuk utang jangka panjang, digunakan rasio solvabilitas, seperti debt to equity ratio dan debt to asset ratio. Pemantauan kedua jenis rasio ini dilakukan secara berkala sebagai bagian dari manajemen risiko keuangan, serta sebagai dasar pengambilan keputusan strategis dalam menjaga stabilitas dan keberlanjutan operasional Perseroan.

Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas mengacu pada rasio lancar yang adalah tingkat kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh liabilitas jangka pendek yang diukur dengan perbandingan antara aset lancar dengan liabilitas jangka pendek. Tingkat rasio ini menunjukkan tingkat likuiditas Perusahaan dalam memenuhi kewajibannya dengan aset lancar yang tersedia.

Pada tahun 2025, rasio likuiditas Perseroan tercatat sebesar 0,04 kali, mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun 2024 yang sebesar 0,10 kali.

Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam melunasi seluruh kewajibannya yang diukur dengan membandingkan total utang terhadap total ekuitas dan total utang terhadap total aset.

Pada tahun 2025, rasio solvabilitas Perseroan yang terdiri dari rasio utang terhadap ekuitas dan rasio utang terhadap aset masing-masing sebesar 4,17 kali dan 0,81 kali atau meningkat jika dibandingkan dengan tahun 2024 yaitu masing-masing sebesar 3,31 kali dan 0,77 kali.

Tingkat Kolektibilitas Piutang

Tingkat kolektibilitas piutang mencerminkan kecepatan dan efektivitas Perseroan dalam menagih piutang yang berasal dari kegiatan usaha. Pada akhir tahun 2025, piutang usaha tercatat sebesar Rp15,1 miliar, relatif stabil dibandingkan dengan posisi akhir tahun 2024 sebesar Rp14,7 miliar. Kondisi ini menunjukkan bahwa Perseroan mampu menjaga kualitas dan kolektibilitas piutang secara konsisten.

Sebagai salah satu perusahaan properti terkemuka dengan pengalaman lebih dari 40 tahun di industri ini, Perseroan memiliki rekam jejak yang solid dalam menjaga kualitas piutang. Perseroan menerapkan metode pembayaran dan ketentuan penagihan yang memudahkan pembeli maupun penyewa untuk melakukan pembayaran secara tepat

Cash Flows From Financing Activities

As of the end of 2025, the Company's net cash for financing activities amounted to Rp49.4 billion, representing an increase of 15.5% compared to Rp42.8 billion at the end of 2024. This increase was primarily driven by higher bank loan repayments, which rose by Rp6.5 billion throughout 2025.

CAPABILITY TO REPAY DEBT AND COLLECTIBILITY LEVEL

The Company continuously strives to maintain an optimal level of financial health to ensure its ability to meet financial obligations, both in the short and long term. To assess the Company's ability to repay its short-term debts, liquidity ratio analysis, such as the current ratio, is used. Meanwhile, to evaluate the Company's capacity to meet all of its obligations, including long-term debts, solvency ratios such as the debt-to-equity ratio and the debt-to-asset ratio are utilized. Monitoring of these two types of ratios is conducted regularly as part of financial risk management, as well as a basis for strategic decision-making to maintain the stability and sustainability of the Company's operations.

Liquidity Ratio

Liquidity ratio refers to current ratio which is the level of the Company's ability to meet Short-Term Liabilities as measured by the ratio between Current Assets and Short-Term Liabilities. This current ratio showed the level of liquidity of the Company in fulfilling its obligations with available Current Assets available.

In 2025, the Company's liquidity ratio was recorded at 0.04 times, a decrease compared to 0.10 times in 2024.

Solvability Ratio

Solvability ratio demonstrates the Company's ability to settle all obligations which are measured by comparing the Total Liabilities against the Total Equity and the Total Liabilities to Total Assets.

In 2025, the Company's solvency ratios, consisting of the debt-to-equity ratio and the debt-to-assets ratio, were recorded at 4.17 times and 0.81 times, respectively, representing an increase compared to 2024, which stood at 3.31 times and 0.77 times, respectively.

Receivables Collectability Rate

The collectibility level of receivables reflects the Company's speed and effectiveness in collecting receivables arising from its business activities. As of the end of 2025, trade receivables amounted to Rp15.1 billion, relatively stable compared to Rp14.7 billion at the end of 2024. This condition indicates that the Company has been able to consistently maintain the quality and collectibility of its receivables.

As one of the leading property companies with over 40 years of experience in the industry, the Company has a solid track record in maintaining the quality of its receivables. The Company implements payment methods and collection terms that facilitate timely payments by both buyers and tenants. With this approach, the Company

waktu. Dengan pendekatan ini, Perseroan tidak menghadapi kendala substansial dalam hal kolektibilitas piutang.

STRUKTUR MODAL DAN KEBIJAKAN ATAS STRUKTUR MODAL

Tujuan utama Perseroan adalah mencapai struktur permodalan yang optimal guna mendukung keberlanjutan usaha, dengan tetap menjaga rasio permodalan yang sehat serta memaksimalkan nilai bagi para pemegang saham.

Perseroan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Dalam rangka memelihara dan mengelola struktur permodalan, Perseroan mempertimbangkan efisiensi penggunaan modal berdasarkan arus kas operasi dan belanja modal, serta mempertimbangkan kebutuhan modal di masa yang akan datang. Kebijakan manajemen adalah mempertahankan secara konsisten struktur permodalan yang sehat dalam jangka panjang guna mempertahankan akses terhadap berbagai alternatif pendanaan pada biaya (cost of fund) yang wajar. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perseroan dapat menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses pada tahun 2025 dan 2024.

Perseroan mengawasi modal dengan menggunakan rasio pengungkit (gearing ratio), dengan membagi utang neto dengan ekuitas neto. Kebijakan Perseroan adalah menjaga rasio pengungkit dalam kisaran dari perusahaan terkemuka dalam industri sejenis di Indonesia untuk mengamankan akses terhadap pendanaan biaya yang rasional.

Rasio pengungkit Perseroan per 31 Desember 2025 mencapai 4,14 kali atau meningkat jika dibandingkan tahun 2024 yang sebesar 3,28 kali.

IKATAN MATERIAL UNTUK INVESTASI BARANG MODAL

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan melakukan pengembangan lahan melalui dua cara yaitu dengan akuisisi dan Perjanjian Bangun, Kelola, Alih ("BKA"). Saat ini, Perseroan memiliki beberapa properti yang dikelola secara BKA, yaitu Plaza Agro, Hilton Garden Inn Bali dan Holiday Inn Express Matraman. Sesuai dengan perjanjian BKA, hak pengelolaan atas bangunan-bangunan di atas pada saat jatuh tempo dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak. Pada saat berakhirnya perjanjian BKA, Perseroan akan menyerahkan kepemilikan BKA beserta seluruh prasarana gedung kepada pemilik tanah.

Plaza Agro

Plaza Agro dikelola berdasarkan perjanjian BKA yang dilakukan dengan Yayasan Dana Pensiun Perkebunan pada tanggal 2 April 1992. Akhir masa pemanfaatan tanah dan hak pengelolaan gedung Plaza Great River adalah 4 Desember 2013. Hak pengelolaan dapat diperpanjang dengan persetujuan dua belah pihak.

Pada tanggal 5 Februari 2014, Perseroan dan Dana Pensiun Perkebunan (DAPENBUN) setuju membuat perjanjian baru terkait dengan berakhirnya hak pengelolaan gedung Plaza Agro yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa untuk jangka waktu panjang No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 yang telah diaktakan dalam Akta

does not face substantial issues regarding the collectability of its receivables.

CAPITAL STRUCTURE AND POLICY ON CAPITAL STRUCTURE

The Company's primary objective is to achieve an optimal capital structure to support business sustainability, while maintaining healthy capital ratios and maximizing shareholder value.

The Company manages its capital structure and makes adjustments to it, if necessary, in light of changes in economic conditions. In order to maintain and manage its capital structure, the Company considers the efficiency of capital utilization based on operating cash flow and capital expenditures, as well as future capital needs. The management's policy is to consistently maintain a healthy long-term capital structure to ensure access to various funding alternatives at a reasonable cost of funds. To maintain or adjust the capital structure, the Company may issue new shares or raise debt financing. No changes were made in the objectives, policies or processes in 2025 and 2024.

The Company monitors its capital structure using gearing ratios, by dividing total debts by net equity. The Company's policy is maintain its gearing ratio within the range of gearing ratios of the leading companies with similar industry in Indonesia in order to secure access to finance at a reasonable cost.

The Company's gearing ratio as of 31 December 2025 reached 4.14 times or increased compared to 2023 which was 3.28 times.

SIGNIFICANT COMMITMENTS FOR CAPITAL INVESTMENT

In conducting its business, the Company develops its land bank through 2 means, i.e. acquisition and Build, Operate, Transfer ("BOT") Agreement. Currently, the Company's properties based on BOT, i.e. Plaza Agro, Hilton Garden Inn Bali and Holiday Inn Express Matraman. Based on BOT agreements, the right to operate these buildings can be extended upon expiration with the approval from both parties. On the termination date of BOT agreements, the Company shall transfer the ownership of the building, including all of the improvements to the land owner.

Plaza Agro

The operation of Plaza Agro is done based on BOT agreement with Yayasan Dana Pensiun Perkebunan dated 2 April 1992. The expiry date of utilization of land and building operation of Plaza Great River is on 4 December 2013. The BOT rights may be renewed upon agreement by both parties

On February 5, 2014, the Company and Dana Pensiun Perkebunan (DAPENBUN) agreed to create a new agreement regarding the expiration of the operation right of Plaza Agro which is stated in the long-term rental agreement No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 which was covered by Notarial Deed of Hadijah, SH., No. 03 dated February 5,

Notaris Hadijah, SH., No. 03 tanggal 5 Februari 2014. Jangka waktu sewa dan pengelolaan adalah selama 20 tahun terhitung 1 Juli 2015 sampai dengan 30 Juni 2035.

Hilton Garden Inn

Proyek Hilton Garden Inn, Bali dikelola berdasarkan perjanjian BKA yang dilakukan dengan INKOPAU pada tanggal 3 September 1990 dan kemudian diamendemen dengan perjanjian substitusi dan amandemen tertanggal 23 Desember 2005. Akhir masa pemanfaatan tanah dan hak pengelolaan adalah 23 Desember 2030. Hak pengelolaan dapat diperpanjang dengan persetujuan dua belah pihak.

Perjanjian Pengelolaan Holiday Inn & Suites

Pada tanggal 7 Januari 2013, Perseroan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Gajahmada, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana Perseroan akan menggunakan merek Holiday Inn & Suites untuk hotel tersebut. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

Perjanjian Pengelolaan Hilton Garden Inn

Perseroan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Bali, dengan PT Hilton International Manage Indonesia, dimana Perseroan akan menggunakan merek Hilton Garden Inn Bali. Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

Perjanjian Pengelolaan Apartemen La Maison Barito

Pada tanggal 12 September 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Oakwood Management Service Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

Perjanjian Pengelolaan Holiday Inn Express

Pada tanggal 28 Desember 2017, PT Premiera Anggada ("PA"), entitas anak, mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Matraman, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana PA akan menggunakan merek Holiday Inn Express. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

INFORMASI DAN FAKTA MATERIAL YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN AKUNTAN

Informasi dan fakta-fakta setelah tanggal periode pelaporan, jika ada, telah diungkapkan dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya yang telah diaudit untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

INFORMASI MATERIAL MENGENAI INVESTASI, EKSPANSI, DIVESTASI, PENGGABUNGAN / PELEBURAN USAHA, AKUISISI, RESTRUKTURISASI UTANG / MODAL

Di tahun 2025, Perseroan tidak melakukan investasi,

2014. Rental and operating period is 20 years starting from July 1, 2015 until June 30, 2035.

Hilton Garden Inn

Hilton Garden Inn project at Bali is done based on BOT agreement with INKOPAU dated 3 September 1990 and amended with substitution and amendment agreement dated 23 December 2005. The expiry date of utilization of land and building operation is on 23 December 2030. The BOT rights may be renewed upon agreement by both parties.

Management Agreement for Holiday Inn & Suites

On January 7, 2013, the Company entered into hotel management agreement for hotel project located at Gajah Mada, Jakarta, with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, which the Company will use the Holiday Inn & Suites brand for the hotel. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended by as much 2 (two) times (each 10 (ten) years) in accordance with the requirement stated in the agreement.

Management Agreement for Hilton Garden Inn

The Company entered into hotel management agreement for a hotel project in Bali, with PT Hilton International Manage Indonesia, on which the Company will use the Hilton Garden Inn Bali brand. This agreement is valid for 10 (ten) years and can be extended in accordance with the requirement stated in the agreement.

Management Agreement for La Maison Barito Apartments

On September 12, 2016, the Company entered into management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Oakwood Management Service Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 5 (five) years and can be extended in accordance with the requirement stated in the agreement.

Management Agreement for Holiday Inn Express

On January December 28, 2017, PT Premiera Anggada ("PA"), a subsidiary, entered into hotel management agreement for hotel project located at Matraman, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which PA will use the Holiday Inn Express brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.

MATERIAL INFORMATION AFTER THE DATE OF THE AUDITED FINANCIAL STATEMENTS

Material information and event after the reporting period, if any, has been disclosed in the Audited Consolidated Financial Statements of the Company and its Subsidiaries for the year ended December 31, 2025.

MATERIAL INFORMATION ON INVESTMENT, EXPANSION, DIVESTMENT, BUSINESS MERGER / CONSOLIDATION, ACQUISITION, OR CAPITAL / DEBT RESTRUCTURING

In 2025, the Company did not engage in expansion,

ekspansi, divestasi, penggabungan / peleburan usaha, akuisisi, dan restrukturisasi modal.

PROSPEK USAHA

Memasuki tahun 2026, sektor properti di Indonesia diperkirakan tetap menunjukkan prospek yang positif, meskipun masih diwarnai oleh dinamika ekonomi global dan domestik yang berfluktuasi. Ketidakpastian global yang dipengaruhi oleh tensi geopolitik, kebijakan suku bunga tinggi di negara maju, serta perlambatan pertumbuhan di sejumlah negara utama berpotensi memengaruhi arus investasi dan daya beli secara umum. Kondisi tersebut memberikan tekanan tersendiri bagi sektor properti, terutama pada segmen komersial dan investasi.

Di sisi domestik, perekonomian Indonesia pada tahun 2026 diproyeksikan tetap solid pada kisaran 5,0%–5,2%, didukung oleh kuatnya konsumsi rumah tangga, peningkatan investasi, serta akselerasi transformasi ekonomi melalui hilirisasi dan digitalisasi. Stabilitas inflasi yang lebih terjaga, disertai dengan potensi pelonggaran kebijakan moneter secara bertahap, diharapkan dapat menjadi katalis positif bagi pertumbuhan sektor properti.

Permintaan terhadap hunian, khususnya di segmen menengah, diperkirakan tetap terjaga seiring dengan pertumbuhan populasi, urbanisasi, serta meningkatnya kebutuhan akan hunian yang layak dan terjangkau. Selain itu, tren pengembangan kawasan terpadu (mixed-use development) serta properti yang mengedepankan gaya hidup modern dan terintegrasi turut membuka peluang pertumbuhan baru bagi pelaku usaha di sektor ini.

Namun demikian, sejumlah tantangan tetap perlu diantisipasi, antara lain potensi kenaikan suku bunga, volatilitas nilai tukar, serta peningkatan biaya konstruksi akibat tekanan harga bahan baku. Dalam menghadapi kondisi tersebut, Perseroan perlu menerapkan strategi yang adaptif dan selektif dalam pengembangan proyek, menjaga struktur permodalan yang prudent, serta terus meningkatkan efisiensi operasional guna mempertahankan daya saing.

Ke depan, Perseroan akan memperkuat strategi pertumbuhan melalui diversifikasi portofolio, pengembangan proyek yang selektif dan berbasis kebutuhan pasar, serta peningkatan kualitas produk dan layanan kepada pelanggan. Selain itu, Perseroan juga akan mengedepankan kemitraan strategis serta optimalisasi struktur permodalan guna menjaga fleksibilitas keuangan dan mendukung ekspansi usaha yang berkelanjutan.

Dengan mempertimbangkan berbagai faktor tersebut, Perseroan memandang bahwa prospek usaha pada tahun 2026 dan tahun-tahun mendatang tetap kondusif dan berkelanjutan, dengan peluang pertumbuhan yang terbuka luas seiring dengan penguatan fundamental ekonomi nasional serta berlanjutnya transformasi struktural di berbagai sektor.

PERBANDINGAN TARGET, HASIL REALISASI DAN PROYEKSI

Sepanjang tahun 2025, Perseroan berhasil mencatatkan kinerja yang relatif positif dengan menunjukkan perbaikan dibandingkan tahun sebelumnya. Perseroan membukukan pendapatan usaha sebesar Rp507,2 miliar, relatif stabil dibandingkan dengan Rp511,6 miliar pada tahun 2024.

divestment, business merger / consolidation, or capital restructuring.

BUSINESS OUTLOOK

Entering 2026, Indonesia's property sector is expected to maintain a positive outlook, despite ongoing fluctuations in both global and domestic economic conditions. Global uncertainty driven by geopolitical tensions, high-interest rate policies in advanced economies, and slowing growth in several key countries may affect investment flows and overall purchasing power. These conditions pose particular challenges to the property sector, especially within the commercial and investment segments.

Domestically, Indonesia's economy in 2026 is projected to remain solid, growing in the range of 5.0%–5.2%, supported by strong household consumption, increased investment, and the acceleration of economic transformation through downstream industrialization and digitalization. More stable inflation, along with the potential for gradual monetary easing, is expected to serve as a positive catalyst for the property sector's growth.

Demand for residential properties, particularly in the middle-income segment, is expected to remain resilient, driven by population growth, urbanization, and the increasing need for adequate and affordable housing. In addition, the growing trend of mixed-use developments and lifestyle-oriented, integrated properties continues to create new growth opportunities for industry players.

Nevertheless, several challenges must be anticipated, including potential interest rate increases, exchange rate volatility, and rising construction costs due to pressure on raw material prices. In response, the Company needs to implement adaptive and selective project development strategies, maintain a prudent capital structure, and continuously enhance operational efficiency to sustain its competitiveness.

Going forward, the Company will strengthen its growth strategy through portfolio diversification, selective and market-driven project development, and improvements in product quality and customer service. The Company will also prioritize strategic partnerships and optimize its capital structure to maintain financial flexibility and support sustainable business expansion.

Taking these factors into account, the Company believes that its business prospects in 2026 and the years ahead will remain favorable and sustainable, with significant growth opportunities supported by strengthening national economic fundamentals and ongoing structural transformation across various sectors.

COMPARISON BETWEEN TARGET, RESULT ACHIVED AND PROJECTION

Throughout 2025, the Company recorded relatively positive performance, demonstrating improvement compared to the previous year. The Company posted operating revenues of IDR 507.2 billion, relatively stable compared to IDR 511.6 billion in 2024. From an operational standpoint, operating

Dari sisi operasional, laba usaha meningkat signifikan sebesar 38,1% menjadi Rp88,8 miliar dari Rp64,3 miliar pada tahun sebelumnya, mencerminkan peningkatan efisiensi dan kinerja operasional Perseroan.

Namun demikian, dari sisi profitabilitas, Perseroan masih membukukan rugi tahun berjalan sebesar Rp259,6 miliar pada tahun 2025. Meskipun masih mencatatkan kerugian, angka ini menunjukkan perbaikan sebesar 12,5% dibandingkan rugi tahun berjalan pada tahun 2024 sebesar Rp296,8 miliar. Perbaikan ini sejalan dengan berbagai upaya strategis dan operasional yang telah dilakukan Perseroan sepanjang tahun 2025.

Secara keseluruhan, realisasi kinerja Perseroan pada tahun 2025 telah sejalan dengan target yang ditetapkan dalam rencana strategis, dengan menunjukkan tren perbaikan yang positif dibandingkan periode sebelumnya. Capaian ini mencerminkan efektivitas implementasi strategi Perseroan dalam menjaga kinerja operasional dan keuangan.

Perseroan tetap optimistis bahwa stabilitas sosial dan politik yang terjaga, serta prospek pertumbuhan ekonomi yang kondusif pada tahun 2026, akan menjadi fondasi yang kuat bagi peningkatan kinerja. Sejalan dengan hal tersebut, Perseroan menargetkan pertumbuhan yang berkesinambungan, setidaknya setara dengan capaian kinerja tahun 2025 maupun selaras dengan pertumbuhan industri properti nasional.

ASPEK PEMASARAN

Dengan pengalaman lebih dari 40 tahun di industri properti, Perseroan telah tumbuh dan berkembang menjadi perusahaan yang memiliki pemahaman mendalam serta wawasan luas mengenai dinamika pasar dan tren industri. Berbekal pengalaman tersebut, Perseroan terus berkomitmen untuk mempertahankan posisinya sebagai pengembang properti terkemuka dan inovatif. Dalam setiap proyek yang dikembangkan, Perseroan menerapkan langkah-langkah pemasaran yang strategis, sistematis, dan berbasis riset agar dapat menjangkau target pasar secara efektif.

Selain itu, Perseroan senantiasa menghadirkan produk-produk properti berkualitas yang dirancang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi konsumen. Melalui strategi komunikasi pemasaran yang terpadu dan inovatif, Perseroan memastikan bahwa setiap produk yang ditawarkan dapat diterima dengan baik oleh pasar. Dengan pendekatan yang adaptif terhadap perubahan tren dan kebutuhan masyarakat, Perseroan terus berinovasi dalam menciptakan lingkungan hunian dan komersial yang tidak hanya bernilai investasi tinggi, tetapi juga memberikan kenyamanan dan kualitas hidup terbaik bagi penghuninya.

Departemen Pemasaran melaksanakan upayanya dengan strategi yang terkendali, menyeluruh, dan berorientasi pada hasil, sehingga mampu menjangkau target pasar secara tepat sasaran. Strategi ini didukung oleh tim internal yang solid, berpengalaman, serta memiliki pemahaman mendalam terhadap dinamika pasar. Setiap proyek pemasaran dikoordinasikan oleh pemimpin tim yang bertanggung jawab atas perencanaan dan pelaksanaannya, serta bekerja sama secara sinergis dengan agen penjualan eksternal guna memperluas jangkauan pasar dan meningkatkan efektivitas pemasaran.

profit increased significantly by 38.1% to IDR 88.8 billion, up from IDR 64.3 billion in the prior year, reflecting improved efficiency and operational performance.

However, in terms of profitability, the Company still recorded a net loss for the year of IDR 259.6 billion in 2025. Despite the loss, this represents an improvement of 12.5% compared to the net loss of IDR 296.8 billion in 2024. This improvement is in line with the various strategic and operational initiatives undertaken by the Company throughout 2025.

Overall, the Company's performance realization in 2025 was in line with the targets set out in its strategic plan, showing a positive improvement trend compared to the previous period. This achievement reflects the effectiveness of the Company's strategy implementation in maintaining its operational and financial performance.

The Company remains optimistic that sustained social and political stability, along with a favorable economic growth outlook in 2026, will provide a strong foundation for improved performance. In line with this, the Company targets sustainable growth, at least in line with its 2025 performance achievements and consistent with the growth of the national property industry.

MARKETING ASPECT

With more than 40 years of experience in the property industry, the Company has grown and evolved into a business with deep insight and extensive knowledge of market dynamics and industry trends. Leveraging this experience, the Company remains committed to maintaining its position as a leading and innovative property developer. In every project undertaken, the Company implements strategic, systematic, and research-based marketing initiatives to effectively reach its target market.

Furthermore, the Company consistently delivers high-quality property products designed to meet the needs and preferences of consumers. Through an integrated and innovative marketing communication strategy, the Company ensures that every product offered is well received by the market. By adopting an adaptive approach to changing trends and societal demands, the Company continues to innovate in creating residential and commercial environments that not only offer high investment value but also provide the best comfort and quality of life for its residents.

The Marketing Department carries out its efforts with a controlled, comprehensive, and result-oriented strategy, ensuring that the target market is reached accurately. This strategy is supported by a strong, experienced internal team with an in-depth understanding of market dynamics. Each marketing project is coordinated by a dedicated team leader responsible for planning and execution, working synergistically with external sales agents to expand market reach and enhance marketing effectiveness.

Seiring dengan perubahan cepat dalam pola konsumsi dan preferensi konsumen, Departemen Pemasaran terus berinovasi dalam pendekatan strategi pemasaran. Selain tetap mengandalkan metode tradisional seperti pemasaran langsung dan jaringan distribusi, kami semakin mengoptimalkan pemanfaatan media digital dan platform media sosial. Penggunaan strategi berbasis data, analisis perilaku konsumen, serta kampanye interaktif menjadi bagian dari upaya kami untuk menjangkau audiens dengan lebih relevan dan personal. Dengan pendekatan yang adaptif dan inovatif, kami berkomitmen untuk terus meningkatkan daya saing dan memperkuat posisi merek di pasar.

Berikut ini merupakan strategi pemasaran yang telah dijalankan oleh manajemen secara umum dalam rangka memaksimalkan pemasaran produk-produk yang ditawarkan yaitu:

- Mengadakan diskusi dan pembahasan secara berkala dengan agen-agen properti, baik internal maupun eksternal, guna merumuskan strategi pemasaran yang lebih efektif dan adaptif sesuai dengan perkembangan pasar serta tren industri.
- Menerapkan strategi pemasaran terpadu yang mengombinasikan metode konvensional, seperti pemasaran langsung dan pemasangan iklan di media cetak, dengan pemasaran digital melalui berbagai platform online guna meningkatkan jangkauan dan efektivitas penyebaran informasi.
- Menyelenggarakan berbagai acara khusus, seperti open house, gathering, serta hiburan interaktif, sebagai sarana untuk memperkenalkan produk secara langsung kepada calon pelanggan serta membangun hubungan yang lebih kuat.
- Memanfaatkan database pelanggan yang telah dikategorikan berdasarkan target pasar masing-masing produk, sehingga strategi pemasaran dapat lebih tepat sasaran dan efektif dalam menjangkau konsumen potensial.
- Berpartisipasi dalam pameran dan expo sesuai dengan kebutuhan serta karakteristik produk, baik di tingkat lokal maupun nasional, guna meningkatkan visibilitas merek dan menarik minat calon pelanggan secara lebih luas.

Strategi pemasaran yang diterapkan senantiasa ditinjau secara berkala untuk memastikan efektivitas dan ketepatan komunikasi dalam menjangkau target pasar. Evaluasi dilakukan dengan menganalisis berbagai aspek, seperti respons pasar, tren industri, serta keberhasilan kampanye yang telah dijalankan. Dari hasil evaluasi tersebut, Perseroan dapat mengidentifikasi peluang perbaikan dan mengatasi tantangan yang dihadapi, sehingga strategi pemasaran yang diterapkan semakin relevan dan adaptif terhadap perubahan pasar. Masukan dari evaluasi ini akan menjadi landasan utama dalam menyusun dan memperkuat strategi pemasaran di masa mendatang, guna meningkatkan daya saing serta mencapai pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Semua saham Perseroan yang telah ditempatkan mempunyai hak yang sama atas dividen yang dibayarkan oleh Perseroan. Sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, pembayaran dividen harus disetujui oleh pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Tahunan berdasarkan usulan Direksi.

In response to rapid changes in consumer behaviour and preferences, the Marketing Department continuously innovates its strategic approach. While still relying on traditional methods such as direct marketing and distribution networks, we are increasingly optimizing the use of digital media and social media platforms. The integration of data-driven strategies, consumer behaviour analysis, and interactive campaigns is part of our efforts to engage audiences more effectively and personally. With an adaptive and innovative approach, we are committed to continuously strengthening our competitiveness and solidifying our brand's position in the market.

The following are the general marketing strategies implemented by the management to maximize the promotion of its products as follows:

- *Conducting regular discussions and deliberations with both internal and external property agents to formulate more effective and adaptive marketing strategies in line with market developments and industry trends.*
- *Implementing an integrated marketing strategy that combines conventional methods, such as direct marketing and print media advertising, with digital marketing through various online platforms to enhance reach and optimize information dissemination.*
- *Organizing special events, such as open houses, gatherings, and interactive entertainment, as a means to introduce products directly to potential customers and build stronger engagement.*
- *Utilizing a well-segmented customer database to ensure that each marketing strategy targets the right audience, making it more precise and effective in reaching potential consumers.*
- *Participating in exhibitions and expos as needed, both at the local and national levels, to enhance brand visibility and attract a wider audience of potential buyers.*

The implemented marketing strategy is regularly reviewed to ensure the effectiveness and accuracy of communication in reaching the target market. The evaluation is conducted by analyzing various aspects, such as market response, industry trends, and the success of previously executed campaigns. From the evaluation results, the Company can identify opportunities for improvement and address challenges, making the marketing strategy more relevant and adaptable to market changes. The insights gained from this evaluation will serve as a key foundation for developing and strengthening future marketing strategies, enhancing competitiveness, and achieving sustainable business growth.

DIVIDEND POLICY

All of the Company's issued shares have equal rights to dividends paid by the Company. According to the applicable regulation, dividend payment must be approved by the shareholders in Annual Shareholders' Meeting upon proposal by the board of Directors.

Besarnya dividen yang akan didistribusikan dikaitkan dengan keuntungan Perseroan dalam tahun buku yang bersangkutan. Kebijakan atas hal ini dijabarkan dalam Prospektus Penawaran Umum Perdana Perseroan adalah sebagai berikut :

The amount of dividends to be distributed should be correlated to the income the Company receives during the year. This dividend policy is explained in the Company's Initial Public Offering Prospectus as follows :

Laba Bersih Setelah Pajak <i>Net Profit after Tax for the</i>	Dividen (% Laba Bersih Setelah Pajak) <i>Dividend(% of Net Profit after Tax)</i>
Rp. 1 s/d Rp. 10 Miliar /Rp. 1 to Rp. 10 Billion	15 – 25
Antara Rp. 10 s/d Rp. 50 Miliar / <i>Between Rp 10 and Rp 50 billion</i>	26 – 35
Lebih dari Rp 50 Miliar / Over Rp 50 billion	50

Sesuai hasil RUPS Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 19 Juni 2025 yang diaktakan dalam Akta Berita Acara Notaris oleh Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., Notaris Jakarta, No. 08, Perseroan tidak melakukan pembagian dividen, sehubungan dengan adanya kerugian yang dialami oleh Perseroan pada tahun buku 2024.

In accordance with the results of the Annual GMS held on June 19, 2025, which were notarized in the Deed of Notarial Minutes by Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., Notary Jakarta No. 08, the Company will not distribute dividends, due to losses incurred by the Company in the 2024 financial year.

Adapun, untuk keputusan terkait dividen untuk tahun buku 2025 akan diputuskan dalam RUPS Tahunan Perseroan yang akan diselenggarakan pada tahun 2026.

Meanwhile, the decision regarding dividends for the 2025 fiscal year will be determined at the Company's Annual General Meeting of Shareholders, which will be held in 2026

REALISASI PENGGUNAAN DANA PENAWARAN UMUM

REALIZATION OF PUBLIC OFFERING FUNDS

Pada tanggal 2 Juli 2025, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 dengan Tingkat Bunga Tetap yang dibayarkan triwulan dimulai tanggal 2 Oktober 2025 ("Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I"). Obligasi IV Duta Anggada Realty terdiri dari 2 seri sebagai berikut:

On 2 July 2025, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 with Fixed Interest Rate paid on a quarterly basis commencing from 2 October 2025 ("Continuous Bonds IV Phase I"). Duta Anggada Realty Bonds issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds:

Seri A: Nilai nominal Rp 50.000.000.000 (angka penuh) dengan suku bunga 9,90% per tahun dan berjangka waktu 370 hari sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 12 Juli 2026).

Series A: Nominal value of Rp 50,000,000,000 (full amount) with a fixed coupon rate of 9,90% per annum, maturity term of 370 days since the issuance date (due date on 12 July 2026).

Seri B: Nilai nominal Rp 250.000.000.000 (angka penuh) suku bunga 10,50% per tahun dan berjangka waktu tiga (3) tahun sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 2 Juli 2028).

Series B: Nominal value of Rp 250,000,000,000 (full amount) with a fixed coupon rate of 10.50% per annum, maturity term of three (3) years since the issuance date (due date on 2 July 2028).

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil penawaran obligasi ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi, akan digunakan untuk pembayaran pokok Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022.

All proceeds obtained from this bond offering, after deducting issuance costs, will be used to repay the principal of the Duta Anggada Realty Shelf Registration Bond III Phase I Year 2022.

Seluruhnya dana hasil penerbitan obligasi tersebut telah direalisasikan oleh Perseroan sesuai dengan tujuan penggunaan dananya per tanggal 31 Desember 2025. Laporan realisasi penggunaan dana penawaran umum tersebut telah dilaporkan oleh Perseroan kepada para pihak yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

All proceeds from the bond issuance have been fully realized by the Company in accordance with the intended use of funds as of December 31, 2025. The report on the realization of the use of proceeds from the public offering has been submitted by the Company to the relevant authorities in compliance with applicable regulations.

TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Perseroan melakukan transaksi berdasarkan harga dan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi. Piutang dan utang dari pihak-pihak berelasi tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

Perseroan mempunyai perjanjian jasa pelayanan dengan PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), dimana GSIM setuju untuk memberikan bantuan perencanaan, pengarahan dan pengawasan terhadap perawatan harian dan periodik atas bangunan komersial dan tempat tinggal di Jakarta yang dimiliki oleh Perseroan, serta jasa-jasa yang terkait. Sebagai imbalan, Perseroan membayar kepada GSIM dengan tarif per meter dari luas gedung setiap bulan.

Hubungan dan sifat transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

In the ordinary course of business, the Company has engaged in transactions under agreed terms and conditions with its related parties. Trade receivable and payables from related parties bear no interest and have no fixed repayment period.

The Company has a service agreement with PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), whereby GSIM agreed to provide assistance in the planning, control and supervision of the daily and periodic maintenance of the Company's commercial and residential buildings in Jakarta and render related services. As compensation, the Company shall pay GSIM for such services based on per square meter of building space per month.

Nature of relationships and transactions with related parties are as follows:

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties
Yayasan Lembaga Pusat Nusantara	Kesamaan manajemen kunci/ Common key management	Piutang usaha dan penyewaan gedung/ Account receivables and building rental
PT Graha Sarana Inti Management	Kesamaan manajemen kunci/ Common key management	Perawatan gedung, piutang usaha dan pendapatan/ Building maintenance, trade receivables and revenues
PT Duta Investama Nusantara	Entitas Afiliasi / Affiliate	Utang lain-lain / Other Payables
PT Buana Swarna Nusantara	Entitas Afiliasi / Affiliate	Utang lain-lain / Other Payables
PT Prima Delta Sejahtera	Entitas Afiliasi / Affiliate	Utang lain-lain / Other Payables
PT Broadcast Studio Center Indonesia	Entitas Afiliasi / Affiliate	Utang lain-lain / Other Payables
PT Indo Marina Square	Entitas Afiliasi / Affiliate	Utang lain-lain / Other Payables

PERUBAHAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERPENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP PERSEROAN

Pada tahun 2025, tidak terdapat perubahan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan terhadap aktivitas dan usaha Perseroan.

CHANGES IN REGULATIONS WITH SIGNIFICANT IMPACT ON THE COMPANY

In 2025, there were no changes in the rules and regulations that significantly affected the Company's business and activities.

PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Informasi perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perseroan pada tahun buku 2025 dapat dilihat pada Catatan 2a atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan (sebagaimana terlampir).

CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES

Information regarding changes in accounting policies adopted by the Company in the 2025 financial year can be found in Note 2a of the Company's Consolidated Financial Statements (as attached).

Tata Kelola Perusahaan

Good Corporate Governance



Tata Kelola Perusahaan

Good Corporate Governance

PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Dewan Komisaris dan Direksi PT Duta Anggada Realty Tbk. (**Perseroan**) senantiasa memiliki komitmen untuk melaksanakan Tata Kelola Perusahaan yang baik atau *Good Corporate Governance* (GCG) sebagai bentuk tanggung jawab Perseroan kepada para pemegang saham dan pemangku kepentingan serta untuk melindungi dan meningkatkan nilai pemegang saham.

Penerapan prinsip-prinsip GCG dalam kelangsungan bisnis di industri properti merupakan hal yang sangat diperlukan. Bagi Perseroan, penerapan GCG secara konsisten merupakan faktor yang sangat penting dalam pengelolaan usaha Perseroan. Perseroan menyadari bahwa penerapan GCG merupakan suatu keharusan untuk mempertahankan dan menjaga keberlangsungan usaha Perseroan serta memelihara kepercayaan para pemegang saham dan pemangku kepentingan terhadap Perseroan.

Dalam penerapan Tata Kelola Perusahaan yang baik sebagai salah satu indikator kerja, Perseroan berpedoman pada Undang-Undang Negara Republik Indonesia No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Bursa Efek Indonesia, serta peraturan terkait lainnya.

PRINSIP TATA KELOLA PERUSAHAAN

Dalam melaksanakan Tata Kelola Perusahaan yang baik, Perseroan menerapkan prinsip-prinsip GCG sebagai berikut:

1. Akuntabilitas

Prinsip akuntabilitas Perseroan diatur secara jelas oleh badan pengatur / pengawas dan dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada benturan kepentingan. Bila ada, transaksi benturan kepentingan dilaporkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham dan memerlukan persetujuan para pemegang saham untuk dapat dilaksanakan.

2. Tanggung Jawab

Prinsip tanggung-jawab atas aspek keuangan, lingkungan dan sosial dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Ijin-ijin diperoleh sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan pelaporan kepada badan pengatur / pengawas dilakukan secara berkala, akurat dan tepat waktu. Tanggung jawab sosial Perseroan dilaksanakan secara berkala.

3. Kemandirian

Perseroan selalu menjunjung tinggi prinsip kemandirian, dimana hal tersebut dilakukan dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

GOOD CORPORATE GOVERNANCE

*The Board of Commissioners and Directors of PT Duta Anggada Realty Tbk. (**The Company**) are always committed to fostering Good Corporate Governance (GCG) compliance in its endeavor to be accountable to all shareholders and stakeholders as well as to protect the shareholders' value.*

The implementation of GCG principle in the property industry is very needed for business continuity. For the Company, the consistency in implementation GCG is very important factor in managing the Company. The Company realizes that GCG implementation is pivotal in sustaining and maintaining business continuity, as well as keeping the shareholders and stakeholders trusts to the Company.

In implementing Good Corporate Governance as one of the work indicators, the Company refers to the Law of the Republik Indonesia No. 40 of 2007 on Limited Liability Company, Financial Services Authority Regulations, Indonesia Stock Exchange Regulations and other relevant regulations.

GOOD CORPORATE PRINCIPLES

In the implementation of Good Corporate Governance, the Company enforces GCG practices, which as follows:

1. Accountability

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

2. Responsibility

Principles of financial, environmental and social responsibilities are practiced in accordance with regulatory guidelines. Permits are acquired in accordance to the rules and regulations and reporting to regulatory / monitoring authorities are done periodically, accurately and timely. Corporate social responsibility is undertaken periodically.

3. Independence

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

4. Keadilan

Prinsip keadilan diterapkan di semua divisi Perseroan. Para karyawan diberikan kesempatan yang sama, baik dalam hal karir maupun remunerasi. Selain itu, kepada semua pelanggan, kami menetapkan harga yang adil. Kami juga memberikan penghargaan yang tinggi kepada pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya dengan memberikan hasil yang baik.

5. Transparansi

Seluruh informasi material dan relevan termasuk tindakan korporasi diumumkan kepada publik melalui bursa efek. Selain itu, informasi material dan relevan dipublikasikan melalui media apabila diharuskan oleh ketentuan yang berlaku. Laporan keuangan Perseroan, baik yang diaudit maupun yang tidak diaudit diumumkan melalui bursa efek dan media sesuai dengan ketentuan yang berlaku secara berkala dan tepat waktu. Perseroan juga memberikan informasi kepada investor melalui berbagai cara termasuk paparan publik, wawancara serta serta penyediaan informasi di website Perseroan.

Kelima prinsip tersebut menjadi landasan bagi Perseroan untuk mewujudkan tata kelola perusahaan yang baik. Jajaran Direksi dan para pemangku kepentingan Perseroan berkeyakinan bahwa penerapan prinsip-prinsip GCG adalah kunci untuk memenangkan persaingan global. Karena itu, penerapan GCG secara konsisten akan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan serta akan menciptakan sistem dan struktur perusahaan yang kuat.

EVALUASI DAN PENILAIAN PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Perseroan meyakini tata kelola akan berjalan dengan baik apabila seluruh pihak di perusahaan memiliki nilai-nilai yang melekat pada diri masing-masing. Untuk memastikan bahwa penerapan prinsip-prinsip GCG dilakukan secara konsisten, Perseroan menetapkan GCG sebagai pedoman dalam membuat kebijakan dan sasaran. Pedoman GCG tidak hanya berfungsi mengendalikan Perseroan untuk mematuhi hukum dan peraturan yang ada, tetapi juga berkontribusi untuk meningkatkan kinerja Perseroan.

Pada tahun 2025, Perseroan terus berupaya meningkatkan kualitas dalam melaksanakan penerapan GCG melalui pemenuhan dan penyampaian keterbukaan informasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta keterbukaan aspek-aspek terkait GCG lainnya yang sesuai dengan peraturan yang berlaku di pasar modal.

Ke depan, Perseroan akan melakukan penilaian mandiri secara komprehensif dan melakukan pengukuran berkala terhadap implementasi tata kelola perusahaan. Perseroan juga akan memastikan bahwa prinsip-prinsip GCG akan senantiasa dijalankan di seluruh aktivitas bisnis, sehingga tercipta praktik bisnis yang transparan, akuntabel, dan berkelanjutan.

4. Fairness

The principle of fairness is applied throughout divisions within the Company. All employees are given equal opportunities in both their careers and remuneration. Furthermore, we apply treatment of fair pricing to all customers. Shareholders and all other stakeholders are regarded with high esteem and rewarded fairly.

5. Transparency

All relevant and material information including corporate action is reported to the public through the stock exchange. Additionally, all relevant and material information is published in the media in accordance to the applicable regulations. All financial statements, audited or unaudited, are published through the stock exchange and published media after the end of each in accordance to applicable regulations periodically and in a timely manner. The Company also provides investor information through various other channels including public expose, interviews and provision of information in the Company's website.

The five principles become the basis for the Company to enact a GCG. The BOD and stakeholders' of the Company firmly believe that the implementation of these GCG principles is key to winning global competition. Therefore, consistent implementation of GCG will provide added value for all stakeholders and will create a strong company system and structure.

EVALUATION AND ASSESMENT ON THE IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE

The Company believes that good governance will work well if all parties in the Company have inherent values. To ensure that GCG principles are implemented consistently, the Company determines the GCG as a guideline in making policies and deciding the targets. GCG guideline functions to control the Company so as to be compliant with the applicable laws and regulations, in addition to providing contribution in order to increases the Company's performance.

In 2024, the Company continuously made any efforts to enhance and improve the quality of GCG implementation through fulfillment and disclosure of information, in line with prevailing regulations and other aspects of information disclosure related GCG that in accordance with regulations in the capital market.

Moving forward, the Company will conduct a comprehensive self-assessment and periodic evaluations of the implementation of corporate governance. The Company will also ensure that the principles of GCG are consistently applied in all business activities, thereby creating business practices that are transparent, accountable, and sustainable.

DASAR PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Dasar penerapan GCG berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kebijakan internal Perseroan. Beberapa dasar penerapan GCG tersebut yaitu sebagai berikut:

- Undang-undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 21/POJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka
- Undang-undang Pasar Modal
- Undang-undang Cipta Kerja
- Anggaran Dasar Perseroan
- Pedoman Kerja Direksi dan Dewan Komisaris
- Piagam Komite Audit
- Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi
- Piagam Audit Internal
- Kode Etik Perseroan

STRUKTUR TATA KELOLA PERUSAHAAN

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Undang-undang Perseroan Terbatas), organ perusahaan terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi.

RUPS adalah forum pengambilan keputusan tertinggi bagi pemegang saham. Sedangkan Dewan Komisaris dan Direksi memiliki wewenang dan tanggung jawab yang jelas sesuai fungsinya masing-masing sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar. Namun demikian, Direksi dan Dewan Komisaris bertanggung jawab untuk memelihara kesinambungan usaha Perseroan. Oleh karena itu, Dewan Komisaris dan Direksi harus memiliki kesamaan persepsi untuk pencapaian visi, misi, dan tujuan perusahaan.

Untuk membantu pelaksanaan tugasnya, Dewan Komisaris dibantu oleh komite-komite yang dibentuk oleh Dewan Komisaris sendiri dalam hal pengawasan terhadap Direksi dan telah dibentuk struktur organisasi yang efektif dan efisien. Adapun, Direksi dibantu oleh Sekretaris Perusahaan, Unit Audit Internal dan Unit lainnya yang berkaitan.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS)

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) merupakan forum yang memiliki wewenang tertinggi dalam proses pengambilan keputusan di Perseroan, yang ketentuannya telah diatur di dalam UUPU dan/atau Anggaran Dasar Perseroan. RUPS Tahunan harus diadakan sedikitnya sekali dalam setahun, dan dalam jangka 6 (enam) bulan setelah berakhirnya tahun buku Perseroan, serta harus dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili lebih dari setengah bagian dari jumlah seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan. Sedangkan RUPS Luar Biasa bersifat kondisional yang artinya dapat diadakan sewaktu-waktu sesuai kebutuhan Perseroan.

RUPS merupakan bentuk pertanggungjawaban Dewan Komisaris dan Direksi kepada pemegang saham sehubungan dengan pelaksanaan tugas serta kinerjanya dalam pengelolaan Perseroan. Kewenangan Rapat Umum Pemegang Saham

BASIS OF IMPLEMENTATION OF GOOD CORPORATE GOVERNANCE

The basis of GCG implementation refers to the laws and regulations and the Company's internal policies. Some of the basis of GCG implementation such as:

- *Law of the Republic of Indonesia No. 40 of 2007 on Limited Liability Company*
- *Financial Services Authority Regulation No. 21/POJK.04/2015 on Implementation of Governance Guidelines of Public Company*
- *Capital Market Law*
- *Job Creation Law*
- *Company's Articles of Association*
- *Board of Directors and Board of Commissioners Manuals*
- *Audit Committee Charter*
- *Nomination and Remuneration Committee Charter*
- *Internal Audit Charter*
- *Company's Codes of Ethic*

GOVERNANCE STRUCTURE

Based on the Law of the Republic of Indonesia No. 40/2007 on Limited Liability Company ("Company Law"), the corporate structure consists of the General Meeting of Shareholders, the Board of Commissioners, and the Board of Directors.

GMS is the highest decision-making forum of the shareholders. While Board of Commissioners and Board of Directors have separated authorities and responsibilities according to their respective functions as stipulated in the laws and regulations and the Articles of Association. However, Board of Directors and Board of Commissioners are responsible for maintaining the Company's business sustainability. Therefore, Board of Commissioners and Board of Directors shall have common perception to achieve the Company's vision, missions and objectives.

To help implement its duties, the BOC is assisted by several committees established by the BOC itself to assist them in supervising the BOD and has established an effective and efficient organizational structure. Meanwhile, the Board of Directors is assisted by the Corporate Secretary, Internal Audit Unit and other related units.

GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS (GMS)

General Meeting of Shareholders (GMS) is a forum that holds the highest authority in the Company's decision-making process, which has been regulated in the Law on Limited Liability Company and/or the Articles of Association of the Company. Annual GMS must be held at least once a year, and within 6 (six) months after the end of the Company's fiscal year, and also attended by shareholders representing more than half of the total shares issued by the Company. Whereas, Extraordinary GMS is conditional that can be held anytime as the Company's necessary.

GMS is as a form of accountability of the Board of Commissioners and Board of Directors to the shareholders regarding their work and performance of duties in running the Company. The authority conferred to GMS includes the

antara lain mengangkat dan memberhentikan anggota Dewan Komisaris dan Direksi, mengevaluasi kinerja Dewan Komisaris dan Direksi, menyetujui perubahan Anggaran Dasar, laporan tahunan dan menetapkan bentuk dan jumlah remunerasi anggota Dewan Komisaris dan Direksi.

Penyelenggaraan RUPS telah melalui proses persiapan dan penyelenggaraan sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan RUPS Perusahaan Terbuka Secara Elektronik dan Anggaran Dasar Perseroan.

Proses rencana dan pelaksanaan RUPS tersebut telah melalui keterbukaan informasi sesuai ketentuan yang berlaku seperti yang tertuang dalam surat Perseroan yang telah disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan PT Bursa Efek Indonesia serta telah diumumkan melalui iklan pada dua surat kabar berbahasa Indonesia dan berperedaran nasional, serta melalui situs web Perseroan dan situs web Bursa Efek Indonesia.

RUPS yang diselenggarakan Perseroan terdiri dari 2 jenis, yaitu RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa. RUPS Tahunan (RUPST) diselenggarakan setiap tahun, paling lambat 6 bulan setelah tahun buku berakhir. Sedangkan, RUPS Luar Biasa (RUPSLB) dapat diselenggarakan sesuai kebutuhan.

Pada tahun 2025, Perseroan telah menyelenggarakan 1 (satu) kali RUPS Tahunan dan 1 (satu) kali RUPS Luar Biasa yang keduanya diselenggarakan pada tanggal 19 Juni 2025 yang bertempat di Citywalk Sudirman Lt. 5, Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Jakarta Pusat.

Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.15/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Pasal 17, pemegang saham dapat memberikan kuasa secara elektronik (*e-proxy*) melalui sistem eASY.KSEI yang dikelola oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) dan juga Pemegang Saham dapat menghadiri/menyaksikan jalannya rapat secara virtual melalui aplikasi AKSes KSEI (<https://akses.ksei.co.id>).

Ringkasan risalah RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa tersebut telah diumumkan secara resmi pada tanggal 23 Juni 2025 melalui dua surat kabar nasional, yaitu Harian Ekonomi Neraca dan Investor Daily, serta dipublikasikan pula pada situs web Perseroan dan situs web Bursa Efek Indonesia, sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku..

Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan

Rangkaian tahapan RUPS Tahunan diawali dengan pengumuman kepada publik yang dilakukan pada tanggal 13 Mei 2025 melalui Harian Ekonomi Neraca dan Investor Daily, serta dipublikasikan pada situs web Perseroan dan situs web Bursa Efek Indonesia. Selanjutnya, Perseroan melakukan pemanggilan RUPS Tahunan pada tanggal 28 Mei 2025 melalui media yang sama, guna memastikan seluruh pemegang saham memperoleh informasi yang memadai. RUPS Tahunan

appointment and dismissal of members of the Board of Commissioners and Directors, performance evaluation of the Board of Commissioners and Directors, approval of amendments to the Articles of Association, approval of the annual report and setting the nature and amount of remuneration for members of the Board of Commissioners and Directors.

GMS implementation had went through preparation and execution process referring to Law No. 40 of 2007 on Limited Company, Financial Services Authority (OJK) Regulation No. 15/POJK.04/2020 on Planning and Implementation of GMS for Listed Company and Financial Services Authority No. 16/POJK.04/2020 on Implementation of Electronic GMS of Public Company and Articles of Association of the Company.

The process of planning and implementing the GMS has gone through information disclosure in accordance with applicable regulations as stated in the Company's letter which has been submitted to the Financial Services Authority and PT Bursa Efek Indonesia as well as announced in advertising published in two newspapers in Bahasa with national level circulation, also at Company's website and Indonesia Stock Exchange's website.

The Company holds two types of GMS, namely the Annual GMS and the Extraordinary GMS. The Annual GMS (AGMS) is held every year, at least six months after end of the fiscal year. Meanwhile, the Extraordinary GMS (EGMS) can be held at any time as necessary.

In 2025, the Company held 1 (one) Annual General Meeting of Shareholders and 1 (one) Extraordinary General Meeting of Shareholders, both of which were conducted on June 19, 2025 at Citywalk Sudirman, 5th Floor, Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Central Jakarta.

*In accordance with the provisions in the Financial Services Authority Regulation No.15 / POJK.04 / 2020 dated April 20, 2020 concerning Plans and Implementation of General Meeting of Shareholders of Public Companies, Article 17, shareholders can provide power of attorney electronically (*e-proxy*) through eASY.KSEI system which is managed by PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) and also Shareholders can attend/witness the meeting virtually through the KSEI AKSes application (<https://akses.ksei.co.id>).*

The summary of the minutes of the Annual GMS and the Extraordinary GMS was officially announced on June 23, 2025, through two national newspapers, namely Harian Ekonomi Neraca and Investor Daily, and was also published on the Company's website and the Indonesia Stock Exchange website, in accordance with the applicable laws and regulations..

The Annual General Meeting of Shareholders

The sequence of stages for the Annual AGMS began with a public announcement made on May 13, 2025, through the newspapers Harian Ekonomi Neraca and Investor Daily, and was also published on the Company's website and the Indonesia Stock Exchange website. Subsequently, the Company issued a formal notice of the AGMS on May 28, 2025, through the same media channels to ensure that all shareholders received adequate information. The Annual

kemudian diselenggarakan pada tanggal 19 Juni 2025 pukul 10.15 hingga 10.53 WIB, bertempat di Assembly Hall Citywalk Sudirman Lt. 5, Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Jakarta Pusat.

RUPS Tahunan dihadiri oleh seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi. Dewan Komisaris terdiri dari Bapak Hartadi Angkosubroto, Ibu Johanna Zakaria, dan Bapak Hadi Siswanto. Sementara itu, Direksi terdiri dari Bapak Ventje Chandraputra Suardana, Bapak Randy Angkosubroto, dan Bapak Widyanto Taufiq.

RUPS Tahunan juga dihadiri oleh para Pemegang Saham Mayoritas serta Pemegang Saham lainnya dan/atau kuasanya. Rapat memenuhi kuorum kehadiran dengan jumlah sebanyak 2.877.921.182 saham, yang setara dengan 91,61% dari seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan. RUPS Tahunan dipimpin oleh Bapak Hartadi Angkosubroto, selaku Komisaris Utama Perseroan. Sebelum memasuki agenda rapat, beliau terlebih dahulu membacakan Tata Tertib RUPS. Selanjutnya, dalam setiap mata acara rapat, Pimpinan Rapat memberikan kesempatan kepada para pemegang saham atau kuasanya untuk mengajukan pertanyaan, memberikan tanggapan, dan/atau menyampaikan usulan.

Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka, keputusan diambil dengan pemungutan suara.

Perseroan menunjuk Notaris Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, untuk menghadiri Rapat, mencatat seluruh jalannya Rapat, serta menyusun Risalah Rapat dalam bentuk Akta Notaris.

Berikut adalah hasil dari keputusan RUPS Tahunan yang sudah ditetapkan sesuai dengan Akta Berita Acara Notaris Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M, No. 08 tanggal 19 Juni 2025, yaitu sebagai berikut:

• Mata Acara Pertama:

1. Menyetujui dan menerima baik Laporan Tahunan Perseroan termasuk mengesahkan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku 2024.
2. Menyetujui dan mengesahkan serta menerima baik Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2024 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik "PKF Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan" dengan pendapat "Wajar, dalam semua hal yang material" sebagaimana ternyata dari laporannya tertanggal 25 April 2025 Nomor: 00983/2.1133/AU.1/03/0133-1/1/IV/2025; dan selanjutnya memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah mereka jalankan selama tahun buku 2024, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2024.

Hasil Pemungutan Suara:

Setuju	: 99,98% (2.877.297.382 saham)
Tidak Setuju	: 0,02% (623.800 saham)
Abstain	: 0%

GMS was then held on June 19, 2025, from 10:15 to 10:53 WIB, at the Assembly Hall, Citywalk Sudirman, 5th Floor, Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Central Jakarta.

The Annual GMS was attended by all members of the Board of Commissioners and the Board of Directors. The Board of Commissioners consists of Mr. Hartadi Angkosubroto, Ms. Johanna Zakaria, and Mr. Hadi Siswanto. Meanwhile, the Board of Directors consists of Mr. Ventje Chandraputra Suardana, Mr. Randy Angkosubroto, and Mr. Widyanto Taufiq.

The Annual GMS was also attended by Majority Shareholders as well as other Shareholders and/or their proxies. The meeting met the attendance quorum with a total of 2,877,921,182 shares, equivalent to 91.61% of the total shares with valid voting rights issued by the Company. The Annual GMS was led by Mr. Hartadi Angkosubroto, serving as the President Commissioner of the Company. Before proceeding to the meeting agenda, he first read out the GMS Rules of Procedure. Subsequently, in each agenda item of the meeting, the Meeting Chairman provided an opportunity for shareholders or their proxies to ask questions, give responses, and/or submit proposals.

All resolutions will be decided upon through negotiation for consensus. If a consensus cannot be reached, the passing of a resolution will be determined by vote.

The Company appoints Notary Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., a Notary in Jakarta, to attend the Meeting, record the entire proceedings of the Meeting, and prepare the Minutes of the Meeting in the form of a Notarial Deed.

The results of the Annual GMS are as follows in accordance with the Deed of Minutes of Notary Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M, M.Kn., No. 08 dated June 19, 2025, as follows:

• First Agenda:

1. Approved and accepted the Company's Annual Report for the 2023 financial year, including authorized the Supervisory Function of the Board of Commissioners.
2. Approved and ratified the Company's Financial Statements for the financial year 2023 audited by Public Accountant Firm "PKF Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan" with present "Fairly, in all material respects" pursuant to their report dated April 25, 2025 No: 00983/2.1133/AU.1/03/0133-1/1/IV/2025; and including giving full acquittal and discharge to all members of the Board of Directors and Board of Commissioners from any responsibility for their management and supervision performed during the financial year 2024, as far as actions are reflected in the Annual Report and the Financial Statements of the Company in the financial year 2024.

Voting Results:

Agree	: 99,98% (2.877.297.382 shares)
Dissagree	: 0,02% (623.800 shares)
Abstain	: 0%

• **Mata Acara Kedua:**

Sehubungan dengan adanya kerugian yang dialami oleh Perseroan pada tahun buku 2024, maka Perseroan tidak membagikan dividen.

Hasil Pemungutan Suara:

Setuju : 99,98% (2.877.297.382 saham)
Tidak Setuju : 0,02% (623.800 saham)
Abstain : 0%

• **Mata Acara Ketiga:**

1. Menyetujui memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menunjuk Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik untuk mengaudit Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2025, oleh karena sampai dengan saat ini Dewan Komisaris Perseroan masih dalam proses menentukan Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik, dan dalam penunjukan tersebut Dewan Komisaris telah memperhatikan rekomendasi dari Komite Audit.

2. Menyetujui memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan honorarium dan persyaratan penunjukan lainnya yang wajar bagi Kantor Akuntan Publik tersebut.

Hasil Pemungutan Suara:

Setuju : 99,98% (2.877.297.382 saham)
Tidak Setuju : 0,02% (623.800 saham)
Abstain : 0%

• **Mata Acara Keempat:**

Menyetujui tidak ada kenaikan gaji serta tunjangan lainnya dan/atau honorarium bagi setiap anggota Direksi Perseroan dan anggota Dewan Komisaris Perseroan, dengan demikian gaji Direksi dan Dewan Komisaris sama dengan tahun buku 2024.

Hasil Pemungutan Suara:

Setuju : 99,98% (2.877.297.382 saham)
Tidak Setuju : 0,02% (623.800 saham)
Abstain : 0%

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa

Rangkaian tahapan RUPS Luar Biasa diawali dengan pengumuman kepada publik yang dilakukan pada tanggal 13 Mei 2025 melalui Harian Ekonomi Neraca dan Investor Daily, serta dipublikasikan pada situs web Perseroan dan situs web Bursa Efek Indonesia. Selanjutnya, Perseroan melakukan pemanggilan RUPS Luar Biasa pada tanggal 28 Mei 2025 melalui media yang sama, guna memastikan seluruh pemegang saham memperoleh informasi yang memadai. RUPS Luar Biasa kemudian diselenggarakan pada tanggal 19 Juni 2025 pukul 10.55 hingga 11.07 WIB, bertempat di Assembly Hall Citywalk Sudirman Lt. 5, Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Jakarta Pusat.

RUPS Luar Biasa dihadiri oleh seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan. Dewan Komisaris terdiri dari Bapak Hartadi Angkosubroto, Ibu Johanna Zakaria, dan Bapak Hadi Siswanto. Sementara itu, jajaran Direksi terdiri dari Bapak Ventje Chandraputra Suardana, Bapak Randy Angkosubroto, dan Bapak Widyanto Taufiq.

• **Second Agenda:**

In connection with the losses suffered by the Company in the 2024 financial year, the Company will not distribute dividends

Voting Results:

Agree : 99,98% (2.877.297.382 shares)
Dissagree : 0,02% (623.800 shares)
Abstain : 0%

• **Third Agenda:**

1. Approved to grant the authority to the Board of Commissioners to appoint a Public Accountant and/or Public Accountant Firm to audit the Company's Financial Statements for the 2025 financial year, because until now the Company's Board of Commissioners is still in the process of determining a Public Accountant and/or Public Accountant Firm, and is in appointment. The Board of Commissioners has taken into account the recommendations of the Audit Committee.

2. Gave the authorities to the Board of Commissioners to determine the appropriate audit fee for the Public Accountants as well as the terms and conditions.

Voting Results:

Agree : 99,98% (2.877.297.382 shares)
Dissagree : 0,02% (623.800 shares)
Abstain : 0%

• **Fourth Agenda:**

Approved will be no increase in salary and other benefits and/or honorarium for each member of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners, thus the salaries of the Board of Directors and Commissioners are the same as for the 2024 financial year.

Voting Results:

Agree : 99,98% (2.877.297.382 shares)
Dissagree : 0,02% (623.800 shares)
Abstain : 0%

Extraordinary General Meeting of Shareholders

The sequence of stages for the Extraordinary AGMS began with a public announcement made on May 13, 2025, through the newspapers Harian Ekonomi Neraca and Investor Daily, and was also published on the Company's website and the Indonesia Stock Exchange website. Subsequently, the Company issued a formal notice of the Extraordinary GMS on May 28, 2025, through the same media channels to ensure that all shareholders received adequate information. The Extraordinary GMS was then held on June 19, 2025, from 10:55 to 11:07 WIB, at the Assembly Hall, Citywalk Sudirman, 5th Floor, Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Central Jakarta.

The Extraordinary GMS was attended by all members of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors. The Board of Commissioners consists of Mr. Hartadi Angkosubroto, Mrs. Johanna Zakaria, and Mr. Hadi Siswanto. Meanwhile, the Board of Directors consists of Mr. Ventje Chandraputra Suardana, Mr. Randy Angkosubroto, and Mr. Widyanto Taufiq.

RUPS Luar Biasa tersebut juga dihadiri oleh para Pemegang Saham Mayoritas serta Pemegang Saham lainnya dan/atau kuasanya. Kehadiran para pemegang saham tersebut telah memenuhi kuorum, yaitu sebesar 2.877.297.382 saham atau setara dengan 91,59% dari seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan. RUPS Luar Biasa dipimpin oleh Bapak Hartadi Angkosubroto selaku Komisaris Utama Perseroan dengan terlebih dahulu membacakan Tata Tertib RUPS sebelum memasuki acara Rapat. Dalam Rapat, Pimpinan Rapat juga memberikan kesempatan kepada pemegang saham atau kuasanya untuk mengajukan pertanyaan/tanggapan dan/atau usulan pada setiap mata acara rapat.

Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka, keputusan diambil dengan pemungutan suara.

Perseroan menunjuk Notaris Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, untuk menghadiri Rapat, mencatat seluruh jalannya Rapat, serta menyusun Risalah Rapat dalam bentuk Akta Notaris.

Berikut adalah hasil dari keputusan RUPS Luar Biasa yang sudah ditetapkan sesuai dengan Akta Berita Acara Notaris Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M, No. 09 tanggal 19 Juni 2025, yaitu sebagai berikut:

• Mata Acara:

- Menyetujui menjaminkan lebih dari 50% atau seluruh harta kekayaan Perseroan dalam rangka mendapatkan pinjaman atas fasilitas yang akan diterima oleh Perseroan dari Bank, perusahaan modal ventura, perusahaan pembiayaan, lembaga keuangan atau pembiayaan infrastruktur atau masyarakat (melalui Efek selain Efek Bersifat Ekuitas melalui Penawaran) termasuk mengikat Perseroan sebagai penjamin hutang pihak lain (Corporate Guarantee) dan akibat dari tindakan Perseroan sebagai penjamin hutang pihak lain; yang demikian satu dan lain dengan persyaratan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan pasar modal yang harus disetujui terlebih dahulu oleh Dewan Komisaris Perseroan dan Persetujuan ini berlaku sampai dengan penyelenggaraan RUPS Tahunan dalam tahun 2026.
- Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melakukan semua dan setiap tindakan hukum yang diperlukan sehubungan dengan transaksi pada hal di atas, dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan pasar modal.

Hasil Pemungutan Suara:

Setuju	: 99,98% (2.877.297.382 saham)
Tidak Setuju	: 0,02% (623.800 saham)
Abstain	: 0%

The Extraordinary GMS was also attended by the Majority Shareholders as well as other Shareholders and/or their proxies. The attendance of these shareholders fulfilled the quorum requirement, amounting to 2,877,297,382 shares or equivalent to 91.59% of all shares with valid voting rights that have been issued by the Company. The Extraordinary GMS was chaired by Mr. Hartadi Angkosubroto as President Commissioner of the Company by first reading the GMS Rules and Regulations before entering the Meeting. In the meeting, the Meeting Chairman also gave opportunity to the Shareholders and their attorney to propose question/response and/or suggestion for every meeting agenda.

All resolutions will be decided upon through negotiation for consensus. If a consensus cannot be reached, the passing of a resolution will be determined by vote.

The Company appoints Notary Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., a Notary in Jakarta, to attend the Meeting, record the entire proceedings of the Meeting, and prepare the Minutes of the Meeting in the form of a Notarial Deed.

The results of the Extraordinary GMS are as follows in accordance with the Deed of Minutes of Notary Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M, No. 09 dated June 19, 2025, as follows:

• Agenda:

- Approved to pledge more than 50% or all of the Company's assets in order to obtain loans for facilities that will be received by the Company from Banks, venture capital companies, finance companies, financial institutions or infrastructure financing or the public (through Securities other than Equity Securities through Offers) including bind the Company as a guarantor of the debt of another party (Corporate Guarantee) and the consequences of the Company's actions as a guarantor of the debt of another party; that is one and another with the requirements and provisions of the applicable laws and regulations, especially the capital market regulations which must be approved in advance by the Company's Board of Commissioners and this Agreement is valid until the 2026 Annual GMS is held.*
- Granting authority and power to the Board of Directors of the Company to take all and any necessary legal action in connection with the transaction in letter a above, with due observance of the terms and conditions in the applicable laws and regulations in particular capital market regulations.*

Voting Results:

Agree	: 99,98% (2.877.297.382 shares)
Dissagree	: 0,02% (623.800 shares)
Abstain	: 0%

Realisasi Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan 2023*Realization of the Resolutions of 2023 Annual General Meeting of Shareholders*

Mata Acara <i>Agenda</i>	Keputusan <i>Resolution</i>	Keterangan <i>Description</i>
Pertama <i>First</i>	1. Menyetujui dan menerima baik Laporan Tahunan Perseroan termasuk mengesahkan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku 2023. <i>Approved and accepted the Company's Annual Report for the 2023 financial year, including authorized the Supervisory Function of the Board of Commissioners.</i> 2. Menyetujui dan mengesahkan serta menerima baik Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik "Purwantono, Sungkoro & Surja" (a member firm of Ernst & Young Global Limited) dengan pendapat "Wajar, dalam semua hal yang material" sebagaimana ternyata dari laporannya tertanggal 21 Mei 2024 Nomor: 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024; dan selanjutnya memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah mereka jalankan selama tahun buku 2023, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2023. <i>Approved and ratified the Company's Financial Statements for the financial year 2023 audited by Public Accountant Firm "Purwantono, Sungkoro & Surja" (a member firm of Ernst & Young Global Limited) with present "Fairly, in all material respects" pursuant to their report dated May 21, 2024 No: 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024; and including giving full acquittal and discharge to all members of the Board of Directors and Board of Commissioners from any responsibility for their management and supervision performed during the financial year 2023, as far as actions are reflected in the Annual Report and the Financial Statements of the Company in the financial year 2023.</i>	Terlaksana <i>Realized</i>
Kedua <i>Second</i>	Menyetujui bahwa sehubungan dengan adanya kerugian yang dialami oleh Perseroan pada tahun buku 2023, maka Perseroan tidak membagikan dividen. <i>Approved that in connection with the losses suffered by the Company in the 2023 financial year, the Company will not distribute dividends.</i>	Terlaksana <i>Realized</i>
Ketiga <i>Third</i>	1. Menyetujui memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menunjuk Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik untuk mengaudit Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2023, oleh karena sampai dengan saat ini Dewan Komisaris Perseroan masih dalam proses menentukan Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik, dan dalam penunjukan tersebut Dewan Komisaris telah memperhatikan rekomendasi dari Komite Audit. <i>Approved to grant the authority to the Board of Commissioners to appoint a Public Accountant and/or Public Accountant Firm to audit the Company's Financial Statements for the 2023 financial year, because until now the Company's Board of Commissioners is still in the process of determining a Public Accountant and/or Public Accountant Firm, and is in appointment. The Board of Commissioners has taken into account the recommendations of the Audit Committee.</i>	Terlaksana <i>Realized</i>

	2. Menyetujui melimpahkan wewenang kepada Direksi untuk menetapkan honorarium dan persyaratan penunjukan lainnya yang wajar bagi Kantor Akuntan Publik tersebut. <i>Gave the authorities to the Board of Directors to determine the appropriate audit fee for the Public Accountants as well as the terms and conditions.</i>	
Keempat Fourth	Menyetujui tidak ada kenaikan gaji serta tunjangan lainnya dan/atau honorarium bagi setiap anggota Direksi Perseroan dan anggota Dewan Komisaris Perseroan, dengan demikian gaji Direksi dan Dewan Komisaris sama dengan tahun buku 2023. <i>Approved will be no increase in salary and other benefits and/or honorarium for each member of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners of the Company, thus the salaries of the Board of Directors and Commissioners are the same as for the 2023 financial year.</i>	Terlaksana Realized

DEWAN KOMISARIS

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Dewan Komisaris memiliki tugas dan tanggung jawab untuk melakukan pengawasan terhadap kebijakan pengurusan serta jalannya pengelolaan Perseroan oleh Direksi. Selain itu, Dewan Komisaris juga memberikan arahan dan nasihat kepada Direksi dalam perumusan dan pelaksanaan strategi serta kebijakan Perseroan, guna memastikan bahwa seluruh kegiatan usaha Perseroan dilaksanakan secara efektif, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik.

Untuk memperjelas tugas dan wewenang Dewan Komisaris, ketentuan tersebut telah diatur dalam Pasal 15 Anggaran Dasar Perseroan. Dewan Komisaris secara berkelanjutan melakukan pengawasan terhadap efektivitas kebijakan Perseroan serta proses pengambilan keputusan yang dilakukan oleh Direksi, termasuk pelaksanaan strategi perusahaan yang diharapkan dapat memenuhi kepentingan pemegang saham dan para pemangku kepentingan. Dalam melaksanakan fungsinya, Dewan Komisaris didukung oleh Komite Audit, Komite Pemantau Risiko, serta Komite Remunerasi dan Nominasi. Selain itu, Dewan Komisaris juga dapat memperoleh masukan serta dukungan dari konsultan atau penasihat profesional apabila diperlukan. Anggota Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS. Usulan pengangkatan, pemberhentian dan/atau penggantian anggota Dewan Komisaris yang diberikan kepada RUPS dengan memperhatikan rekomendasi dari Komite Nominasi dan Remunerasi.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik dan Peraturan Bursa Efek Indonesia No. I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat, jumlah anggota Dewan Komisaris sekurang-kurangnya terdiri dari 2 (dua) orang, yang satu diantaranya diangkat menjadi Komisaris Utama dan memiliki Komisaris Independen dengan komposisi jumlah paling kurang 30% (tiga puluh persen) dari jumlah seluruh anggota Dewan Komisaris.

Dewan Komisaris Perseroan terdiri dari 3 (tiga) orang, yang terdiri dari seorang Presiden Komisaris, seorang Komisaris dan seorang Komisaris Independen.

BOARD OF COMMISSIONERS

In accordance with the provisions of the applicable laws and regulations, the Board of Commissioners has the duty and responsibility to supervise the management policies and the overall operations of the Company carried out by the Board of Directors. In addition, the Board of Commissioners also provides guidance and advice to the Board of Directors in formulating and implementing the Company's strategies and policies, in order to ensure that all of the Company's business activities are conducted effectively, transparently, and in accordance with the principles of Good Corporate Governance.

To clarify the duties and authorities of the Board of Commissioners, these provisions are regulated in Article 15 of the Company's Articles of Association. The Board of Commissioners continuously supervises the effectiveness of the Company's policies as well as the decision-making process carried out by the Board of Directors, including the implementation of the company's strategy, which is expected to meet the interests of shareholders and other stakeholders. In carrying out its functions, the Board of Commissioners is supported by the Audit Committee, the Risk Monitoring Committee, and the Remuneration and Nomination Committee. In addition, the Board of Commissioners may also obtain input and support from consultants or professional advisors when necessary. Commissioners are appointed and dismissed by the GMS, with proposals of appointment, dismissal and removal of members of the Board of Commissioners presented to the GMS after considering the recommendation of the Nomination and Remuneration Committee.

Based on Regulation of Financial Services Authority (POJK) No. 33/POJK.04/2014 concerning the Board of Directors and the Board of Commissioners of Publicly Listed Companies and Indonesian Stock Exchange Regulation No. I-A of the Registration of Shares and Equity Securities other than Shares issued by a Listed Company, the Board of Commissioners consists of at least 2 (two) people, one of whom is appointed as the President Commissioner and have Independent Commissioner with a composition of at least 30% (thirty percent) of the total members of the Board of the Commissioners.

The Board of Commissioners consists of 3 (three) members, consists of a President Commissioner, a Commissioner and an Independent Commissioner.

Susunan Dewan Komisaris Perseroan per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

- Komisaris Utama : Hartadi Angkosubroto
- Komisaris : Johanna Zakaria
- Komisaris Independen : Hadi Siswanto

Komposisi Dewan Komisaris

Seluruh anggota Dewan Komisaris telah memiliki persyaratan dan pengalaman serta keahlian yang dibutuhkan dalam menjalankan fungsi dan tugasnya masing-masing sesuai dengan persyaratan yang terdapat dalam Peraturan OJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik yang juga telah dituangkan dalam Anggaran Dasar serta Piagam Dewan Komisaris Perseroan.

Profil singkat masing-masing anggota Dewan Komisaris disajikan pada bagian Profil Dewan Komisaris dalam Laporan Tahunan ini.

Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris

Lingkup tugas, wewenang dan tanggung jawab Dewan Komisaris ditentukan berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan dan Piagam Dewan Komisaris dengan merujuk pada ketentuan yang berlaku, yaitu salah satunya adalah POJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perseroan Publik, mencakup hal-hal sebagai berikut:

- Melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya yang dilakukan secara langsung maupun melalui setiap komite yang dibentuknya dan memberi nasihat kepada Direksi.
- Melakukan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian serta sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.
- Melaksanakan manajemen risiko dan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik dalam semua kegiatan usaha Perusahaan.
- Melakukan evaluasi dan persetujuan atas rencana kerja Perusahaan yang diajukan oleh Direksi.
- Untuk mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Dewan Komisaris wajib membentuk Komite Audit dan komite lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- Melakukan evaluasi kinerja untuk setiap komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya setiap akhir tahun buku.
- Dalam kondisi tertentu, wajib mengadakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.

Dewan Komisaris telah membentuk Komite Audit, Komite Pemantau Risiko, serta Komite Remunerasi dan Nominasi guna mendukung pelaksanaan fungsi pengawasan dan pemantauan terhadap kegiatan Perseroan secara lebih efektif. Pembentukan komite-komite tersebut bertujuan untuk membantu Dewan Komisaris dalam memastikan penerapan tata kelola perusahaan yang baik serta meningkatkan kualitas pengawasan atas kinerja dan pengelolaan Perseroan.

Piagam Dewan Komisaris

Dalam rangka menjalankan tugas pengawasan dan

The composition of the Board of Commissioners as of 31 December 2025 as follows:

- *President Commissioner : Hartadi Angkosubroto*
- *Commissioner : Johanna Zakaria*
- *Independent Commissioner: Hadi Siswanto*

Composition of the Board of Commissioners

All of Board of Commissioners members have sufficient requirement and experience as well as expertise to perform individual function and duty in accordance with OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 regarding Board of Directors and Board of Commissioners in Listed Company or Entity as stated in Articles of Association and the Board of Commissioners Charters of the Company.

A brief profile of each member of the BoC is presented in the Profile of the Board of Commissioners section of this Annual Report.

Duties and Responsibilities of BOC

The scope of the duties, authority and responsibilities of the Board of Commissioners is determined based on the Articles of Association of the Company and BOC Charter with reference to the applicable provisions, namely one of which is POJK No. 33/POJK.04/2014 of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Publicly Listed Companies, as follows:

- *Supervise and be responsible for the supervision of management policies, the course of management in general which is carried out directly or through each of the committees it establishes and provides advice to the Board of Directors.*
- *Perform duties and responsibilities in good faith, full of responsibility and prudence and in accordance with the provisions of the Company's Articles of Association.*
- *Implement risk management and the principles of Good Corporate Governance in all of the Company's business activities.*
- *Evaluate and approve the Company's work plan submitted by the Board of Directors.*
- *To support the effectiveness of the implementation of its duties and responsibilities, the Board of Commissioners is required to establish an Audit Committee and other committees in accordance with the applicable laws and regulations.*
- *Conduct performance evaluations for each committee that assists in carrying out their duties and responsibilities at the end of each financial year.*
- *Under certain conditions, it is obligatory to hold the Annual GMS and other GMS in accordance with their authority as regulated by laws and regulations and the articles of association.*

The Board of Commissioners has established the Audit Committee, the Risk Monitoring Committee, and the Remuneration and Nomination Committee to support the effective execution of its oversight and monitoring functions over the Company's activities. The establishment of these committees is intended to assist the Board of Commissioners in ensuring the implementation of good corporate governance and in enhancing the quality of supervision over the Company's performance and management.

The Board of Commissioners Charter

As the organ that oversees and

pemberian nasehat kepada Direksi, Dewan Komisaris mengacu kepada Piagam Dewan Komisaris. Perseroan telah memiliki Piagam Dewan Komisaris sejak 22 Februari 2016. Piagam tersebut berisi tentang petunjuk tata laksana kerja Dewan Komisaris serta menjelaskan tahapan aktivitas secara terstruktur, sistematis, mudah dipahami dan dapat dijalankan dengan konsisten yang dapat menjadi acuan bagi Dewan Komisaris dalam melaksanakan tugas masing-masing untuk mencapai Visi dan Misi Perseroan. Piagam tersebut dibuat mengacu pada peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten dan Perusahaan Publik.

Piagam Dewan Komisaris ini disusun sebagai pedoman kerja bagi Dewan Komisaris dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Direksi Perseroan secara optimal, transparan, dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Piagam tersebut senantiasa diperbaharui dan ditinjau ulang secara berkala dengan menyesuaikan dengan kebutuhan Perseroan dan peraturan yang berlaku.

Komisaris Independen

Komisaris Independen adalah anggota Dewan Komisaris yang berasal dari luar Emiten atau Perusahaan Publik dan memenuhi persyaratan sebagai Komisaris Independen sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 33/ POJK.04/2014.

Komposisi Komisaris Independen sebagaimana disebutkan dalam Peraturan OJK adalah sebanyak 1/3 atau sekurang-kurangnya 30% dari jumlah anggota Dewan Komisaris.

Guna menjaga terlaksananya independensi Dewan Komisaris, pemegang saham melalui RUPS telah menetapkan 1 (satu) orang Komisaris Independen dari total 3 (tiga) orang jumlah anggota Dewan Komisaris Perseroan. Dengan demikian, komposisi Dewan Komisaris Perseroan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Kriteria Penentuan Komisaris Independen

Kriteria pengangkatan Komisaris Independen Perseroan telah sesuai dengan kriteria yang ditetapkan dalam Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, yaitu:

- Tidak bekerja untuk Perseroan atau memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan atau mengawasi usaha Perseroan dalam 6 bulan terakhir, kecuali untuk pengangkatan kembali sebagai Komisaris Independen pada periode selanjutnya;
- Tidak memiliki saham apapun baik langsung atau tidak langsung dalam Perseroan;
- Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, Direksi atau pemegang saham utama Perseroan;
- Tidak memiliki usaha baik langsung maupun tidak langsung yang berhubungan dengan usaha Perseroan.

Rapat Dewan Komisaris

Dewan Komisaris menyelenggarakan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan, atau sewaktu-waktu apabila dianggap perlu oleh satu atau lebih anggota Dewan Komisaris maupun Direksi. Rapat Dewan Komisaris diselenggarakan untuk membahas kinerja dan rencana

advises the Board of Directors, the Board refers to the Board of Commissioners Charter. The Company has in place the Board of Commissioners Charter since 22 February 2016. Board Charter provides instructions on how to practice and the Board of Commissioners as well as the passess of activities in a structured, systematic, easy to understand and can be run consistently, it can be a reference for the BOC in carrying ot their respective duties to achieve the Company's Vision and Mission. This Charter made reference to the regulatory Authority Financial Services (OJK) number 33/POJK.04/2014 of the Board of Directors and Board of Commissioners of Public Listed Company.

This Charter of the Board of Commissioners is prepared as the working guidelines for the Board of Commissioners in carrying out its duties and responsibilities to supervise and give advice to the Board of Directors of the Company in an optimum and transparent manner, and in accordance with the prevailing rules and regulations. This charter is constantly reviewed and updated on a regular basis by adjusting to the Company's needs and applicable regulations.

Independent Commissioner

Independent Commissioner is a member of Board of Commissioners from outside of the Issuers or Public Companies and has met the criteria for Independent Commissioner as stipulated in the Regulation of Financial Services Authority (POJK) No. 33/POJK.04/2014.

Composition of Independent Commissioner as stipulated in the OJK Regulation is one-third, or 30% of the total members of Board of Commissioners.

In order to maintain independency of the Board of Commissioners, the shareholders through the GMS determines 1 (one) Independent Commissioner out of 3 (three) members of the Board of Commissioners. Thus, the composition of the Board of Commissioners of the Comapny is in accordance with applicable regulations.

Criteria for Appointment of Independent Commissioner

Criteria for the appointment of the Independent Commissioner of the Company are in accordance with the criteria set out in the FSA Regulation No.33/POJK.04/2014 regarding Board of Directors and Board of Commissioners of Public Company, namely:

- Not working for the Company or have an authority and responsibility for planning, directing, controlling or supervising the Company's business in the last 6 months, except for reappointment as Independent Commissioner in the next period;*
- Do not have any shares either directly or indirectly, in the Company;*
- Do not have an affiliate relationship with the Company, the Board of Commissioners, Board of Directors or the main shareholders of the Company;*
- Do not have a business either directly or indirectly related to the Company business.*

Meetings of Board of Commissioners

The Board of Commissioners holds meetings at least once every two months, or at any time if deemed necessary by one or more members of the Board of Commissioners or the Board of Directors. Meetings of the Board of Commissioners are conducted to discuss the Company's

kerja Perseroan, serta berbagai permasalahan strategis yang memerlukan pertimbangan dan/atau persetujuan Dewan Komisaris.

Selain menyelenggarakan rapat internal, Dewan Komisaris juga wajib mengadakan rapat bersama Direksi (rapat gabungan) secara berkala, paling sedikit 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan. Rapat gabungan tersebut bertujuan untuk memperoleh keterangan dan penjelasan secara langsung mengenai berbagai hal yang memerlukan pendalaman lebih lanjut. Melalui rapat ini, Dewan Komisaris dapat memberikan arahan, masukan, serta pertimbangan kepada Direksi sebagai bagian dari pelaksanaan fungsi pengawasan.

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris telah mengadakan rapat Dewan Komisaris sebanyak 6 kali dan 4 kali rapat gabungan dengan Direksi dengan tingkat kehadiran masing-masing sebagai berikut:

performance and work plans, as well as various strategic issues that require the consideration and/or approval of the Board of Commissioners.

Besides holding internal meetings, the Board of Commissioners is also required to conduct joint meetings with the Board of Directors periodically, at least once every four months. The purpose of these joint meetings is to obtain direct information and explanations regarding various matters that require further clarification. Through these meetings, the Board of Commissioners can provide direction, input, and considerations to the Board of Directors as part of carrying out its supervisory function.

In 2025, the Board of Commissioners held 6 board meetings and 4 joint meetings with the Board of Directors with the attendance rate each member as follows:

Tingkat Kehadiran Rapat Dewan Komisaris / Attendance Rate at Board of Commissioners Meeting

No.	Nama / Name	Jabatan / Position	Jumlah Kehadiran Number of Attendance	Tidak Hadir Absence	Kehadiran Attendance (%)
1.	Hartadi Angkosubroto	Komisaris Utama <i>President Commissioner</i>	6	-	100%
2.	Johanna Zakaria	Komisaris <i>Commissioner</i>	6	-	100%
3.	Hadi Siswanto	Komisaris Independen <i>Independent Commissioner</i>	6	-	100%

Tingkat Kehadiran Rapat Dewan Komisaris & Direksi Attendance Rate at Board of Commissioners & Directors Meeting

No.	Nama / Name	Jabatan / Position	Jumlah Kehadiran Number of Attendance	Tidak Hadir Absence	Kehadiran Attendance (%)
1.	Hartadi Angkosubroto	Komisaris Utama <i>President Commissioner</i>	4	-	100%
2.	Johanna Zakaria	Komisaris <i>Commissioner</i>	4	-	100%
3.	Hadi Siswanto	Komisaris Independen <i>Independent Commissioner</i>	4	-	100%
4.	Ventje C. Suardana	Direktur Utama <i>President Director</i>	4	-	100%
5.	Randy Angkosubroto	Direktur <i>Director</i>	4	-	100%
6.	Widyanto Taufiq	Direktur <i>Director</i>	4	-	100%

Pengembangan Kompetensi Dewan Komisaris

Dalam rangka menunjang pelaksanaan tugas dan wewenang Dewan Komisaris, Perseroan mendukung partisipasi setiap anggota Dewan Komisaris dalam berbagai program Pendidikan dan pengembangan profesionalnya. Program tersebut bertujuan untuk

Competence Development of the Board of Commissioners

In order to support the implementation of duties and authority of the Board of Commissioners, the Company supports the participation of members of the Board of Commissioners in various professional development and education programs. This program aims to

memberikan informasi terkini terkait bisnis Perseroan guna mendukung dalam pelaksanaan tugas pengawasannya.

Pada tahun 2025, anggota Dewan Komisaris secara mandiri berpartisipasi dalam berbagai kegiatan seminar dan konferensi yang diselenggarakan secara daring maupun luring oleh sejumlah asosiasi dan lembaga yang relevan dengan kegiatan usaha Perseroan.

DIREKSI

Direksi merupakan organ Perseroan yang memiliki tugas dan tanggung jawab untuk mengelola serta menjalankan kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan. Direksi secara kolektif bertanggung jawab dalam menentukan arah kebijakan bisnis serta menyusun strategi Perseroan sebagai upaya untuk mencapai tujuan dan target yang telah ditetapkan.

Selain itu, Direksi juga bertanggung jawab atas pelaksanaan strategi Perseroan yang telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, serta menjalankan kegiatan operasional Perseroan sehari-hari. Di bawah kepemimpinan Direktur Utama, Direksi memastikan bahwa operasional Perseroan berjalan secara efektif dan efisien, serta menyampaikan informasi yang relevan dan material kepada Dewan Komisaris dan para pemegang saham secara tepat waktu.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik serta Peraturan Bursa Efek Indonesia No. I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat, susunan Direksi Perseroan terdiri dari 3 (tiga) orang, yang meliputi 1 (satu) orang Direktur Utama dan 2 (dua) orang Direktur.

Susunan Direksi Perseroan per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

- Direktur Utama : Ventje Chandraputra Suardana
- Direktur : Randy Angkosubroto
- Direktur : Widyanto Taufiq

Komposisi Direksi

Seluruh anggota Direksi yang diangkat telah memenuhi prinsip keberagaman komposisi dengan mempertimbangkan latar belakang pendidikan, kompetensi, pengalaman kerja, usia, serta keahlian profesional yang relevan dengan industri Perseroan. Penerapan prinsip keberagaman tersebut diharapkan dapat memperkuat efektivitas pelaksanaan fungsi pengelolaan dan kepengurusan Perseroan oleh Direksi sesuai dengan bidang tanggung jawab dan keahliannya masing-masing. Dengan demikian, Direksi diharapkan mampu menjalankan tugasnya secara optimal dalam mendukung peningkatan kinerja serta pencapaian tujuan strategis Perseroan.

Pengangkatan dan pemberhentian anggota Direksi merupakan kewenangan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Masa jabatan Direksi ditetapkan selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal penutupan RUPS yang mengangkatnya. Setelah masa jabatan tersebut berakhir, anggota Direksi dapat diangkat kembali oleh RUPS untuk masa jabatan berikutnya.

provide the latest information regarding the Company's business to support the implementation of its supervisory duties.

In 2025, members of the Board of Commissioners independently participated in various seminars and conferences held both online and offline by several associations and institutions relevant to the Company's business activities.

BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors is a corporate organ responsible for managing and overseeing the interests of the Company in accordance with the purposes and objectives set forth in the Company's Articles of Association. Collectively, the Board of Directors is responsible for determining the direction of business policies and formulating the Company's strategies in order to achieve the goals and targets that have been established.

In addition, the Board of Directors is responsible for implementing the Company's strategies that have received approval from the Board of Commissioners, as well as carrying out the Company's day-to-day operational activities. Under the leadership of the President Director, the Board of Directors ensures that the Company's operations run effectively and efficiently, and provides relevant and material information to the Board of Commissioners and shareholders in a timely manner.

Based on the Financial Services Authority Regulation (POJK) No. 33/POJK.04/2014 concerning the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies, as well as the Indonesia Stock Exchange Regulation No. I-A concerning the Listing of Shares and Equity Securities Other than Shares Issued by Listed Companies, the composition of the Company's Board of Directors consists of 3 (three) members, comprising 1 (one) President Director and 2 (two) Directors.

The composition of the Board of Directors of the Company per 31 December 2025 as follows:

- President Director : Ventje Chandraputra Suardana
- Director : Randy Angkosubroto
- Director : Widyanto Taufiq

Board of Directors Meetings

All appointed members of the Board of Directors have fulfilled the criteria for diversity in composition by considering educational background, competencies, professional experience, age, and expertise relevant to the Company's industry. The implementation of this diversity principle is expected to strengthen the effectiveness of the Board of Directors in carrying out the management and administration of the Company in accordance with their respective areas of responsibility and expertise. Accordingly, the Board of Directors is expected to perform their duties optimally in supporting the improvement of the Company's performance and the achievement of its strategic objectives.

The appointment and dismissal of members of the Board of Directors are the authority of the General Meeting of Shareholders (GMS). The term of office of the Board of Directors is set for 5 (five) years starting from the closing date of the GMS that appoints them. After this term ends, members of the Board of Directors may be reappointed by the GMS for the next term.

Profil singkat masing-masing anggota Direksi telah disajikan pada bagian Profil Direksi dalam Laporan Tahunan ini.

Tugas dan Tanggung Jawab Direksi

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, para anggota Dewan Direksi wajib bekerja secara profesional dan sesuai dengan sistem dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Perseroan. Direksi Perseroan melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai Anggaran Dasar Perseroan dan Piagam Direksi, berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti POJK No. 33/POJK.04/2014 mengenai Direksi dan Dewan Komisaris dari Emiten atau Perusahaan Terbuka, mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Menjalankan usaha Perseroan dengan efektif dan efisien.
2. Menerapkan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik dalam setiap kegiatan Perusahaan.
3. Menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam perundang-undangan dan anggaran dasar.
4. Melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.
5. Menyampaikan laporan dan informasi faktual secara tepat waktu dan akurat kepada Dewan Komisaris.
6. Menetapkan strategi usaha, rencana usaha dan objektif Perseroan.
7. Mengimplementasikan manajemen risiko dan sistem pengendalian internal yang efektif.

Agar pelaksanaan tugas pengelolaan Perseroan dapat berjalan secara lebih efektif dan efisien, Direksi melakukan pembagian tugas sesuai dengan bidang serta kompetensi masing-masing anggota. Meskipun demikian, pembagian fungsi dan tanggung jawab tersebut tidak membatasi kewenangan setiap anggota Direksi sebagai direktur yang memiliki tanggung jawab kolektif dan tetap dapat berperan lintas divisi guna memastikan tercapainya pengambilan keputusan yang lebih optimal.

Piagam Direksi

Perseroan telah memiliki Piagam Direksi sejak tanggal 22 Februari 2016 yang disusun sebagai pedoman dan referensi bagi Direksi dalam menjalankan tugas secara efektif dan efisien serta menjalankan tanggung jawab, dan kebijakan internal Perseroan yang relevan. Piagam Direksi ini disusun mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi

A brief profile of each member of the BOD has been presented in the Profile of the Board of Directors section of this Annual Report.

Duties and Responsibilities of Board of Directors

In carrying out the duties and responsibilities, members of the Board of Directors are required to perform with professionalism and in compliance with the systems and procedures that have been established by the Company. Our Board of Directors pays their duties and responsibilities as regulated in the Articles of Association and Board of Directors Charter, based on the applying rules, such as POJK No. 33/POJK.04/2014 concerning the Board of Directors and the Board of Commissioners of Publicly Listed Companies, such as:

- 1. The effective and efficient operation of the Company.*
- 2. Applying the principles of Good Corporate Governance in every activity of the Company.*
- 3. Holding the Annual GMS and other GMS as stipulated in the legislation and articles of association.*
- 4. Carry out their duties and responsibilities in good faith, full of responsibility and prudence.*
- 5. The provision of timely, accurate and relevant information to the Commissioners.*
- 6. Determine the business strategy, business plans and objectives of the Company.*
- 7. The implementation of effective risk management and internal control systems.*

To ensure that the implementation of the Company's management duties runs more effectively and efficiently, the Board of Directors allocates responsibilities according to the respective fields and competencies of each member. Nevertheless, such division of functions and responsibilities does not limit the authority of each member of the Board of Directors as a director who holds collective responsibility and may still act across divisions to ensure more optimal decision-making.

Board of Directors Charter

The Company has in place the BOD Charter since 22 February 2016 developed as guidance and reference for members of the Board of Directors in implementing effective and efficient duties, as well as carrying out the responsibilities, and the Company's relevant internal policies. The BOD Charter was prepared referring to the regulatory authority financial services No. 33/POJK.04/2014



dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Mengingat perannya yang sangat penting dalam mengelola jalannya usaha Perseroan, Direksi memerlukan suatu Pedoman Kerja (Piagam Direksi) sebagai pedoman bagi Direksi dalam melaksanakan tugas tanggung jawab dan wewenangnya. Piagam Direksi berisi tentang petunjuk tata laksana kerja Direksi serta menjelaskan tahapan aktivitas secara terstruktur, sistematis, mudah dipahami dan dapat dijalankan dengan konsisten, dapat menjadi acuan bagi Direksi dalam melaksanakan tugas masing-masing untuk mencapai Visi dan Misi Perseroan.

Piagam tersebut senantiasa diperbaharui dan ditinjau ulang secara berkala dengan menyesuaikan dengan kebutuhan Perseroan dan peraturan yang berlaku.

Rapat Direksi

Dalam rangka menjalankan fungsi pengawasan dan pengelolaan Perseroan secara efektif, Direksi secara berkala menyelenggarakan Rapat Direksi sekurang-kurangnya satu kali dalam setiap bulan, yang dihadiri oleh mayoritas anggota Direksi. Rapat Direksi tersebut diselenggarakan sebagai forum pengambilan keputusan strategis serta pembahasan berbagai permasalahan yang dihadapi Perseroan.

Melalui rapat tersebut, Direksi melakukan pembahasan dan evaluasi terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan, penetapan dan peninjauan kebijakan strategis, pelaksanaan kegiatan pemasaran, perkembangan proyek yang sedang berjalan, serta berbagai hal lainnya yang berkaitan dengan kegiatan usaha dan keberlangsungan usaha Perseroan.

Di tahun 2025, Direksi telah mengadakan rapat sebanyak 12 kali dengan tingkat kehadiran sebagai berikut:

of the Board of Directors and Commissioners of Public Listed Company.

Considering its significant role to manage the Company, Directors require a Working Guidelines (BOD Charter) as guidance for the Board of Directors in carrying out their duties and responsibilities. BOD Charter provides instructions on how to practice and the Board of Directors as well as the phases of activity in a structured, systematic, easy to understand and can be run with a consistent, it can be a reference for Board of Directors in carrying out their respective duties to achieve the Company's Vision and Mission.

This charter is constantly reviewed and updated on a regular basis by adjusting to the Company's needs and applicable regulations.

Board of Directors Meetings

In order to carry out the supervisory and management functions of the Company effectively, the Board of Directors periodically holds Board of Directors Meetings at least once every month, which are attended by the majority of the members of the Board of Directors. These meetings serve as a forum for making strategic decisions as well as discussing various issues faced by the Company.

Through these meetings, the Board of Directors discusses and evaluates the Company's operational and financial performance, determines and reviews strategic policies, oversees the implementation of marketing activities, monitors the progress of ongoing projects, and addresses various other matters related to the Company's business activities and business sustainability.

In 2025, the Board of Directors held 12 meetings with the attendance rate as follows:

Tingkat Kehadiran Rapat Direksi / Attendance Rate at Board of Directors Meeting

No.	Nama / Name	Jabatan / Position	Jumlah Kehadiran Number of Attendance	Tidak Hadir Absence	Kehadiran Attendance (%)
1.	Ventje C. Suardana	Direktur Utama President Director	12	-	100%
2.	Randy Angkosubroto	Direktur Director	12	-	100%
3.	Widyanto Taufiq	Direktur Director	12	-	100%

Pengembangan Kompetensi Direksi

Dalam rangka menunjang pelaksanaan tugas dan wewenang Direksi, Perseroan mendukung partisipasi setiap anggota Direksi dalam berbagai program Pendidikan dan pengembangan profesionalnya. Program tersebut bertujuan untuk memberikan informasi terkini terkait bisnis Perseroan guna mendukung pelaksanaan tugas dalam mengelola Perusahaan.

Pada tahun 2025, anggota Direksi telah secara mandiri mengikuti berbagai kegiatan seminar dan konferensi, baik yang diselenggarakan secara daring maupun luring oleh berbagai asosiasi dan lembaga yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.

Competence Development of the Board of Directors

In order to support the implementation of the duties and authorities of the Board of Directors, the Company supports the participation of each member of the Board of Directors in various professional development and education programs. This program aims to provide the latest information regarding the Company's business to support the implementation of tasks in managing the Company.

In 2025, members of the Board of Directors independently participated in various seminars and conferences, both online and offline, organized by different associations and institutions related to the Company's business activities.

KEBIJAKAN TENTANG PENILAIAN TERHADAP KINERJA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Penilaian terhadap Dewan Komisaris dan Direksi dilakukan berdasarkan mekanisme Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Mengacu pada RUPS yang diselenggarakan pada tahun 2025, Perseroan memutuskan memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada semua Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan atas tindakan pengawasan dan tindakan pengurusan yang telah mereka lakukan selama tahun buku 2024.

Penilaian kinerja Dewan Komisaris dilakukan secara mandiri oleh masing-masing anggota dengan mempertimbangkan tindakan pengawasan yang telah dilaksanakan, tingkat efektivitas pelaksanaannya, serta kontribusi komite-komite yang berada di bawah Dewan Komisaris.

Sementara itu, penilaian kinerja Direksi dilakukan oleh Dewan Komisaris melalui Komite Nominasi dan Remunerasi, yang hasilnya selanjutnya diajukan untuk mendapatkan persetujuan dalam RUPS.

Kriteria Penilaian Kinerja Dewan Komisaris

- Dewan Komisaris menjalankan tugas, tanggung jawab dan wewenang sesuai dengan Piagam Dewan Komisaris, Anggaran Dasar Perseroan, peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan/atau berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham.
- Dewan Komisaris melakukan pengawasan atas jalannya pengurusan dan kegiatan usaha Perseroan.
- Dewan Komisaris menyelenggarakan dan menghadiri Rapat Dewan Komisaris.
- Dewan Komisaris memantau dan memastikan penerapan GCG di Perseroan.
- Dewan Komisaris memiliki Komite Dewan Komisaris yang bekerja secara efektif dan memenuhi ketentuan yang berlaku.

Kriteria Penilaian Kinerja Direksi

- Direksi melaksanakan kepengurusan dan pengelolaan Perseroan sesuai dengan Anggaran Dasar, Piagam Direksi dan perundang-undangan yang berlaku.
- Direksi mengelola kekayaan Perseroan secara efektif dan ditujukan untuk meningkatkan nilai bagi para pemegang saham.
- Direksi menyelenggarakan dan menghadiri Rapat Direksi dalam rangka membahas perkembangan usaha Perseroan.
- Direksi menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan Rapat Umum Pemegang Saham lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Direksi menerapkan GCG pada setiap kegiatan Perseroan pada seluruh jenjang organisasi.

Dewan Komisaris dan Direksi akan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas dan pencapaian kinerja selama tahun buku dalam RUPS Tahunan Perseroan yang akan diselenggarakan pada tahun berikutnya.

KEBIJAKAN REMUNERASI BAGI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Kompensasi yang diterima oleh Dewan Komisaris dan Direksi dalam bentuk gaji, tunjangan, dan fasilitas harus sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan. Besarnya remunerasi

POLICY ON PERFORMANCE ASSESMENT OF THE BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS

Assessment on the Board of Commissioners and Board of Directors is conducted through General Meeting of Shareholders (GMS) mechanism. Referring to the Company's 2025 GMS, the Company resolved to grant full discharge of responsibility to all members of Company's Board of Commissioners and Board of Directors for their supervisory and management activities conducted during the 2024 fiscal year.

The performance evaluation of the Board of Commissioners is conducted independently by each member, taking into account the supervisory actions undertaken, the effectiveness of those actions, and the contributions of the committees under the Board of Commissioners.

Meanwhile, the performance evaluation of the Board of Directors is carried out by the Board of Commissioners through the Nomination and Remuneration Committee, and the results are subsequently proposed for approval at the GMS.

Performance Assessment Criteria of the Board of Commissioners

- BOC shall implement its duties, responsibilities and authorities with due observance to the Board of Commissioners Charter, the Articles of Association, prevailing laws and regulations, and/or pursuant to the resolution of the General Meeting of Shareholders.
- BOC shall conduct supervision on the management of the Company.
- BOC shall organize and attend the Board of Commissioners Meetings.
- BOC shall monitor and ensure the implementation of GCG in the Company.
- BOC shall establish committees to work effectively and in observance to the prevailing rules.

Performance Assessment Criteria of the Board of Directors

- BOD shall carry out the management and corporate governance of the Company with due observance to the Articles of Association, BOD Charter and prevailing laws.
- BOD shall manage the Company's assets effectively and aiming at increasing shareholders' value.
- BOD shall organize and attend the Board of Directors meetings in order to discuss the Company's business development.
- BOD shall convene the Annual General Meeting of Shareholder and other General Meetings of Shareholder with due observance to the prevailing laws.
- BOD shall implement GCG in every Company activity in all levels of the organization

The Board of Commissioners and Board of Directors will be accountable for the implementation of their duties and performance achievements during the financial year in the Company's Annual GMS to be held in the following year.

REMUNERATION POLICY FOR THE BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS

Compensation received by the Board of Commissioners and Directors in the form of salary, benefits and facilities were done in accordance with the Company's Articles of Association. The

ditetapkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham setiap tahunnya. Pertimbangan yang digunakan untuk menentukan besarnya remunerasi termasuk tetapi tidak terbatas pada besarnya pendapatan tahun sebelumnya, beban tugas dan tanggung jawab, serta disesuaikan dengan tingkat remunerasi eksekutif pada industri sejenis.

Pada RUPS Tahunan Perseroan yang diselenggarakan tanggal 19 Juni 2025 menetapkan bahwa tidak ada kenaikan gaji serta tunjangan lainnya dan/atau honorarium bagi setiap anggota Dewan Komisaris dan Direksi, dengan demikian gaji Dewan Komisaris dan Direksi sama dengan tahun buku 2024.

Total paket remunerasi yang telah dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan di tahun 2025 adalah masing-masing sebesar Rp4.247.080.801 dan Rp5.856.427.338.

HUBUNGAN AFFILIASI ANTARA ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Salah satu anggota Direksi Perseroan, yaitu Randy Angkosubroto, memiliki hubungan keluarga sebagai anak dari Komisaris Utama Perseroan, Hartadi Angkosubroto. Selain hubungan tersebut, tidak terdapat hubungan afiliasi lainnya, baik hubungan keluarga maupun hubungan keuangan, di antara anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan.

KOMITE AUDIT

Komite Audit merupakan salah satu perangkat penting dalam mendukung penerapan prinsip Good Corporate Governance (GCG) di Perseroan. Komite Audit Perseroan dibentuk pada tahun 2004 dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris dalam menjalankan fungsi pengawasan.

Komite Audit memiliki peran utama dalam mendukung pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris, khususnya dalam melakukan penelaahan dan pengawasan terhadap proses pelaporan keuangan, efektivitas sistem pengendalian internal, pelaksanaan kegiatan audit, serta kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dan penerapan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik.

Pembentukan Komite Audit Perseroan mengacu pada ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit. Komite Audit Perseroan terdiri dari 3 (tiga) orang anggota, yang meliputi 1 (satu) orang Ketua yang merangkap sebagai Komisaris Independen serta 2 (dua) orang anggota independen. Komposisi tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta memenuhi prinsip independensi, sehingga diharapkan dapat mendukung efektivitas pelaksanaan tugas, fungsi, dan tanggung jawab Komite Audit dalam membantu Dewan Komisaris menjalankan fungsi pengawasan terhadap pengelolaan Perseroan.

Tugas pokok Komite Audit pada prinsipnya adalah membantu Dewan Komisaris dalam melaksanakan fungsi pengawasan terhadap kinerja perusahaan. Peran tersebut terutama berkaitan dengan penelaahan terhadap efektivitas sistem pengendalian internal perusahaan, memastikan kualitas dan keandalan laporan keuangan, serta meningkatkan efektivitas pelaksanaan fungsi audit. Selain itu, Komite Audit juga memiliki tanggung jawab dalam menelaah risiko-risiko yang dihadapi perusahaan serta memastikan kepatuhan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, Komite Audit berpedoman pada Piagam Komite Audit yang telah ditetapkan.

amount of remuneration for the Board of Commissioners and Directors is determined in the Company's yearly Annual Meeting of Shareholders. Considerations used in determining amount of remuneration in the current year include but not limited to the income level of previous years, workload, degree of responsibility, and standard executive remuneration in similar industries.

At the Company's Annual GMS held on June 19, 2025 determined that there will be no increase in salary and other benefits and/or honorarium for each member of the Company's Board of Commissioner and Directors, thus the salaries of the Board of the Commissioners and Directors are the same as for the 2024 financial year.

Total a remuneration package paid to the Company's Board of Commissioners and Directors in 2025 are Rp4,247,080,801 and Rp5,856,427,338 respectively.

AFFILIATE RELATIONSHIPS BETWEEN MEMBERS OF THE BOARD OF COMMISSIONERS AND THE BOARD OF DIRECTORS

One of the members of the Company's Board of Directors, Randy Angkosubroto, has a family relationship as the son of the Company's President Commissioner, Hartadi Angkosubroto. Other than this relationship, there are no other affiliations, either family or financial relationships, among the members of the Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company.

AUDIT COMMITTEE

The Audit Committee is one of the key organs in supporting the implementation of Good Corporate Governance (GCG) principles within the Company. The Company's Audit Committee was established in 2004 and is accountable to the Board of Commissioners in carrying out its supervisory functions.

The Audit Committee plays a primary role in supporting the implementation of the duties and responsibilities of the Board of Commissioners, particularly in reviewing and overseeing the financial reporting process, the effectiveness of the internal control system, the implementation of audit activities, as well as compliance with applicable laws and regulations and the implementation of good corporate governance principles.

The establishment of the Company's Audit Committee refers to the provisions of the Financial Services Authority Regulation (POJK) No. 55/POJK.04/2015 concerning the Establishment and Guidelines for the Implementation of the Audit Committee's Work. The Company's Audit Committee consists of 3 (three) members, comprising 1 (one) Chairperson who also serves as an Independent Commissioner and 2 (two) independent members. This composition is in accordance with the applicable regulations and fulfills the principle of independence, thereby supporting the effective implementation of the Audit Committee's duties, functions, and responsibilities in assisting the Board of Commissioners in carrying out its oversight function over the management of the Company.

The main duty of the Audit Committee is essentially to assist the Board of Commissioners in carrying out its oversight function over the company's performance. This role primarily relates to reviewing the effectiveness of the company's internal control system, ensuring the quality and reliability of financial statements, and enhancing the effectiveness of the audit function. In addition, the Audit Committee is also responsible for reviewing the risks faced by the company and ensuring the company's compliance with applicable laws and regulations. In performing its duties and responsibilities, the Audit Committee is guided by the Audit Committee Charter that has been established.

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit secara ringkas adalah sebagai berikut:

- Memeriksa semua informasi keuangan yang disiapkan oleh manajemen, termasuk laporan keuangan, proyeksi anggaran proyek dan informasi keuangan lainnya;
- Memeriksa program sistem pengendalian internal serta memastikan fungsi sistem pengendalian internal berjalan dengan efektif;
- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa;
- Memeriksa peraturan dan praktek keuangan dan akuntansi Perseroan;
- Memeriksa kepatuhan Perseroan terhadap berbagai peraturan dan undang-undang, termasuk undang-undang Pasar Modal;
- Menelaah laporan auditor independen;
- Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan;
- Memeriksa semua kemungkinan risiko serta melaporkannya kepada Dewan Komisaris.

Wewenang Komite Audit

Wewenang yang dapat dilakukan oleh Komite Audit adalah sebagai berikut:

- Mengakses dokumen, data, dan informasi Perseroan tentang karyawan, dana, aset, dan sumber daya perusahaan yang diperlukan. Komite Audit Perseroan memiliki wewenang untuk meminta semua data atau informasi yang dibutuhkan. Berdasarkan permintaan dari Komite Audit, Perseroan wajib menyediakan semua data tersebut secara rutin dan selanjutnya Komite Audit akan melaporkan semua temuan kepada Dewan Komisaris;
- Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;

Duties and Responsibilities Audit Committee

Duties and responsibilities of Audit Committee are summarized as follows:

- Reviewing all financial information presented by management, including financial reports, budget projection and other financial information;
- Reviewing the internal control programs and ensuring the effectiveness of the internal audit function;
- Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of an Accountant based on independence, scope of assignment and remuneration for services;
- Reviewing the Company's financial and accounting policies and practices;
- Reviewing the Company's compliance to various laws and regulations, including Capital Market regulations;
- Reviewing the independent auditor's report;
- Maintain the confidentiality of the Company's documents, data and information;
- Reviewing all potential risks and reporting them to the Board of Commissioners.

The Authority of Audit Committee

The Audit Committee has the authority as follows:

- Access the Company's document, data, and information about employee, funds, assets, and resources. The Audit Committee authorizes to request any information or data needed. Based on the request of the Audit Committee, the Company shall provide all data on a regular basis and the Audit Committee will report all findings to the Board of Commissioners;
- Communicate directly to the employees, including Directors and any parties that perform the internal audit function, risk management, and accountant related to the Audit Committee's duties and responsibilities;



- Melakukan komunikasi dengan Audit Internal di Perseroan untuk menilai apakah fungsi pengawasan internal telah dijalankan sesuai dengan program yang telah ditetapkan serta melakukan pembahasan lebih lanjut atas hasil-hasil pemeriksaan yang telah dilakukannya. Rencana kerja tahunan Audit Internal juga merupakan bagian dari faktor penilaian Komite Audit atas efektifitas pemeriksaan internal di lingkungan Perseroan;
- Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
- Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Piagam Komite Audit

Komite Audit telah memiliki Piagam Komite Audit yang ditetapkan kembali dan disesuaikan dengan ketentuan peraturan yang berlaku pada tanggal 22 Februari 2016. Piagam Komite Audit ini berfungsi sebagai pedoman bagi Komite Audit Perseroan untuk menjalankan tugas dan tanggung jawabnya secara independen dan obyektif. Piagam Komite Audit dapat ditinjau atau diperbaharui secara berkala bila dianggap perlu dengan mempertimbangkan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Susunan Komite Audit

Susunan Komite Audit Perseroan ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Duta Anggada Realty Tbk No.001/DAR/CS/VI/24 tentang perubahan dan pengangkatan Komite Audit Perseroan.

Berikut susunan Komite Audit Perseroan per 31 Desember 2025 yaitu sebagai berikut:

No.	Nama / Name	Jabatan / Title
1.	Hadi Siswanto	Ketua / Chairman
2.	Felix Farandi	Anggota / Member
3.	Ananda Surja	Anggota / Member

- *Communicate with the Company's Internal Audit to assess whether the internal control function has been performed in accordance with a predetermined program and further discussions on the results of the examination done by the Audit Committee. Internal Audit's annual work plan is also part of the assessment factors of Audit Committee on the effectiveness of internal audit in the Company;*
- *Involve any independent party outside the member of Audit Committee to assist its duties (if needed); and*
- *Perform other authority granted by the Board of Commissioners.*

Audit Committee Charter

The Audit Committee has an Audit Committee Charter which has been ratified and stipulated by the prevailing regulations on February 22, 2016. The Charter functions as a guideline for the Company's Audit Committee to perform its duties and responsibilities independently and objectively. The Audit Committee Charter may be reviewed or updated periodically, when deemed necessary considering applicable provisions and regulations.

Composition of the Audit Committee

The composition of the Company's Audit Committee is established based on the Decree of the Board of Commissioners of PT Duta Anggada Realty Tbk No. 001/DAR/CS/VI/24 regarding the amendment and appointment of the Company's Audit Committee.

The following is the composition of the Company's Audit Committee per 31 December 2025 as follows:

Profile Komite Audit / Profile of the Audit Committee

Nama / Name	Jabatan / Position	Latar Belakang / Background
Hadi Siswanto	Ketua / Chairman	Profil Ketua Komite Audit dapat dilihat pada bagian Profil Dewan Komisaris pada Laporan Tahunan ini. <i>The profile of the Chairman of Audit Committee can be seen in the Profile of the Board of Commissioners chapter in this Annual Report.</i>
Felix Farandi	Anggota / Member	Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1993. Meraih gelar Sarjana Ekonomi jurusan Akuntansi dari Universitas Atma Jaya, Yogyakarta. Sebelumnya menjabat sebagai Senior Auditor di KAP Tanubrata, Sutanto, Fahmi, Bambang & Rekan. Ditetapkan kembali sebagai anggota Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris

		Perseroan No.001/DAR/CS/VI/24 tanggal 14 Juni 2024. <i>Indonesian Citizen, born in 1993. Graduated with a Bachelor of Economics majoring in Accounting from Atma Jaya University, Yogyakarta. Previously served as Senior Auditor at KAP Tanubrata, Sutanto, Fahmi, Bambang & Partners. Re-appointed as a member of the Audit Committee in accordance with the Board of Commissioner Resolution No.001/DAR/CS/VI/24 dated June 14, 2024.</i>
Ananda Surja	Anggota / Member	Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1970. Meraih gelar dari STIE Nusantara. Pernah menduduki berbagai posisi di berbagai perusahaan, terakhir di PT Montera Panca Tunggal sebagai Senior Manager di tahun 2002. Ditetapkan kembali sebagai anggota Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No.001/DAR/CS/VI/24 tanggal 14 Juni 2024. <i>Indonesian Citizen, born in 1970. Graduated with Bachelor degree from STIE Nusantara. Held various positions in various companies, the latest being in PT Montera Panca Tunggal as Senior Manager in 2002. Re-appointed as a member of the Audit Committee in accordance with the Board of Commissioner Resolution No.001/DAR/CS/VI/24 dated June 14, 2024.</i>

Rapat Komite Audit

Sesuai dengan Piagam Komite Audit, Komite Audit mengadakan rapat paling sedikit 4 (empat) kali dalam setahun. Untuk membahas antara lain: temuan Audit Internal, Laporan Keuangan Perseroan, laporan audit oleh Akuntan Publik, dan hal-hal lain yang dipandang perlu.

Sepanjang tahun 2025, Komite Audit telah mengadakan dan menghadiri 4 kali rapat dengan tingkat kehadiran anggota Komite Audit sebagai berikut:

Audit Committee Meetings

In accordance with the Audit Committee charter, the Audit Committee holds meetings at least 4 (four) times a year. To discuss various issues including: Internal Audit findings, the Company's financial statements, the Public Accountant's audit report, and other matters deemed necessary.

Throughout 2025, the Audit Committee conducted 4 meetings with attendance rates of the Audite Committee Members as follows:

No.	Nama / Name	Posisi / Position	Jumlah Kehadiran Number of Attendance	Tidak Hadir Absence	Kehadiran Attendance (%)
1.	Hadi Siswanto	Ketua Chairman	4	-	100%
2.	Felix Farandi	Anggota Member	4	-	100%
3.	Ananda Surja	Anggota Member	4	-	100%

Pelaksanaan Tugas Komite Audit Tahun 2025

Pada tahun 2025, Komite Audit telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya secara menyeluruh, termasuk mengawasi dan mengevaluasi proses pelaporan keuangan, efektivitas sistem pengendalian internal, proses audit, serta penerapan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik.

Dalam melaksanakan tugas tersebut, Komite Audit berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Piagam Komite Audit dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Bersama ini kami informasikan bahwa sepanjang tahun 2025, Komite Audit telah melaksanakan tugas-tugas sebagai berikut:

Implementatiton of Duites of the Audit Committee in 2025

In 2025, the Audit Committee carried out its duties and responsibilities comprehensively, including overseeing and evaluating the financial reporting process, the effectiveness of the internal control system, the audit process, and the implementation of good Corporate Governance principles.

In carrying out these duties, the Audit Committee referred to the prevailing laws and regulations, including the Audit Committee Charter and the Financial Services Authority Regulation Number 55/POJK.04/2015 concerning the Establishment and Guidelines for the Implementation of Audit Committee Work.

Herewith also we inform you that during 2025, the Audit Committee completed the following tasks: ensure compliance

1. Melakukan tinjauan terhadap Laporan Keuangan Perseroan secara berkala selama tahun 2025.
2. Mengadakan pertemuan berkala dengan Unit Audit Internal untuk mendiskusikan:
 - Budget dan realisasi tahun 2025.
 - Penemuan-penemuan yang signifikan dari internal dan external audit yang berhubungan dengan implementasi peraturan, prosedur dan sistem, serta pelaksanaan sistem internal audit dan kepatuhan terhadap berbagai peraturan dan undang-undang.
3. Mengadakan pertemuan berkala dengan unit-unit kerja untuk membahas isu-isu yang terkait dengan kepatuhan.
4. Melakukan pembahasan dengan auditor eksternal untuk mendiskusikan progress audit tahun 2025, jadwal dan lingkup kerja audit, serta kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
5. Melakukan penelaahan dan evaluasi terhadap pelaksanaan pemberian jasa audit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan atas Laporan Keuangan Perseroan tahun 2024.
6. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris dalam penunjukan Akuntan Publik Friso Palilingan dan KAP Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan sebagai Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang akan melakukan audit atas laporan keuangan tahunan Perseroan untuk tahun buku 2025.

Dalam rangka memenuhi kewajiban pengungkapan atas hasil penelaahan Komite Audit, maka bersama ini Komite Audit menyampaikan informasi sebagai berikut:

- Berdasarkan Laporan Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan, Laporan Keuangan yang diaudit untuk tahun 2024 telah disusun dan disajikan dengan baik sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) di Indonesia.
- Kegiatan Usaha Perseroan dijalankan dengan audit internal yang cukup efektif yang secara terus menerus ditingkatkan kualitasnya, sesuai dengan kebijakan yang digariskan oleh Direksi yang diawasi oleh Dewan Komisaris.
- Perseroan telah menerapkan pengendalian yang cukup memadai untuk memastikan adanya kepatuhan terhadap peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

1. Conduct a review of the Company's Financial Report periodically during 2025.
2. Held regularly meetings with the Internal Audit Department to discuss :
 - 2025 budget and realization.
 - Significant findings of their audit, as well as findings of the external auditor that related to policy implementation, systems & procedures, internal control systems and compliance with relevant laws and regulations.
3. Hold regular meetings with work units to discuss issues related to compliance.
4. Conduct discussions with the external auditors to discuss progress of 2025 audit, time table and scope of work financial report audit, the conformity of the accounting system to the Indonesia Financial Accounting Standards.
5. Analysis and evaluated the audit services of Independen Public Accountant Purwantono, Sungkoro & Surja on the Company's Financial Statement for the year 2024.
6. Providing recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of Friso Palilingan as Public Accountant and Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Partners as the Public Accounting Firm to conduct the audit of the Company's annual financial statements for the 2025 fiscal year.

In order to fulfill the requirements of disclosure the results of the Audit Committee's analysis, herewith the Audit Committee furnish the following information :

- Based on the Report from the Public Accountant Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Partners, , the 2024 Financial Report has been well compiled and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK).
- The Company's operations have been effectively carried out with sufficient internal control function which is conducted on a continuous basis and in line with the directions outlined by the Directors under the supervision of the Board of Commissioners.
- The company has implemented adequate controls to ensure compliance with the applicable laws and regulations.



Pengembangan Kompetensi Komite Audit

Sepanjang tahun 2025, Komite Audit tidak mengikuti secara khusus program pengembangan / pelatihan kompetensi yang terkait di bidangnya.

KOMITE PEMANTAU RISIKO

Dalam melaksanakan tugasnya, Komite Pemantau Risiko Perseroan diketuai oleh Komisaris Independen dan dibantu oleh 2 (dua) anggota yang merupakan pihak independen.

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Pemantau Risiko

Tugas dan tanggung jawab Komite Pemantau Risiko adalah sebagai berikut:

1. Membantu Dewan Komisaris dalam mengkaji sistem manajemen yang disusun oleh Direksi atas berbagai risiko, termasuk risiko kredit, risiko nilai tukar mata uang, risiko suku bunga, risiko likuiditas dan risiko harga.
2. Mengevaluasi serta memastikan keselarasan antara kebijakan manajemen risiko dan penerapannya.
3. Melaporkan kepada Dewan Komisaris berbagai risiko yang dihadapi Perseroan.
4. Melakukan penelaahan dalam mengimplementasikan penyelesaian masalah yang diambil oleh Perseroan dalam melaksanakan solusi penanggulangan risiko.

Susunan Komite Pemantau Risiko

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Duta Anggada Realty Tbk No.003/DAR/CS/VI/24 tentang perubahan dan pengangkatan Komite Pemantau Risiko, berikut ini susunan Komite Pemantau Risiko Perseroan per 31 Desember 2025 yaitu sebagai berikut:

No.	Nama / Name	Jabatan / Title
1.	Hadi Siswanto	Ketua / Chairman
2.	Felix Farandi	Anggota / Member
3.	Ananda Surja	Anggota / Member

Rapat Komite Pemantau Risiko

Pada tahun 2025, Komite Pemantau Risiko telah melakukan pertemuan secara berkala, yaitu 4 (empat) kali pertemuan.

Berikut adalah tingkat kehadiran rapat Komite Pemantau Risiko selama tahun 2025.

Audit Committee Competence Development

Throughout 2025, the Audit Committee did not specifically participate in competency development / training programs related to its field.

RISK MONITORING COMMITTEE

In the course of carrying out its duties, the Company's Risk Monitoring Committee is chaired by an Independent Commissioner and assisted by 2 (two) members that comprised of independent parties.

Duties and Responsibilities of Risk Monitoring Committee

The Risk Monitoring Committee's duties and responsibilities include the following:

1. Assisting the Board of Commissioners in performing evaluation of the management system prepared by the Board of Directors on risks, such as credit risk, foreign exchange rate risk, interest rate risk, liquidity risk and price risk.
2. Evaluating and ensuring alignment of risk management policies and their implementation.
3. Reporting to the Board of Commissioners the scope of risks that are faced by the Company.
4. Reviewing the implementation of solutions used by the Company in implementing risk mitigation solutions.

Composition of the Risk Monitoring Committee

Based on the Decree of the Board of Commissioners of PT Duta Anggada Realty Tbk No.001/DAR/CS/VI/24 concerning changes and appointments of the Company's Risk Monitoring Committee, the following is the composition of the Company's Risk Monitoring Committee per 31 December 2025 as follows:

Risk Monitoring Committee Meeting

In 2025, the Risk Monitoring Committee held regular meetings, namely 4 (four) meetings.

The following is the attendance rate of the Risk Monitoring Committee meetings during 2025.

Rapat Komite Pemantau Risiko yang diadakan di tahun 2025

The Risk Monitoring Committee held in 2025

No.	Nama / Name	Posisi / Position	Jumlah Kehadiran Number of Attendance	Tidak Hadir Absence	Kehadiran Attendance (%)
1.	Hadi Siswanto	Ketua Chairman	4	-	100%
2.	Felix Farandi	Anggota Member	4	-	100%

3.	Ananda Surja	Anggota Member	4	-	100%
----	--------------	-------------------	---	---	------

Profile Komite Pemantau Risiko/ Profile of the Risk Monitoring Committee

Nama / Name	Jabatan / Position	Latar Belakang / Background
Hadi Siswanto	Ketua / Chairman	Profil beliau dapat dilihat pada bagian Profil Dewan Komisaris pada Laporan Tahunan ini. <i>His profile can be seen in the Profile of the Board of Commissioners chapter in this Annual Report</i>
Felix Farandi	Anggota / Member	Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1993. Meraih gelar Sarjana Ekonomi jurusan Akuntansi dari Universitas Atma Jaya, Yogyakarta. Sebelumnya menjabat sebagai Senior Auditor di KAP Tanubrata, Sutanto, Fahmi, Bambang & Rekan. Ditetapkan kembali sebagai anggota Komite Pemantau Risiko berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No.003/DAR/CS/VI/24 tanggal 14 Juni 2024. <i>Indonesian Citizen, born in 1993. Graduated with a Bachelor of Economics majoring in Accounting from Atma Jaya University, Yogyakarta. Previously served as Senior Auditor at KAP Tanubrata, Sutanto, Fahmi, Bambang & Partners. Re-appointed as a member of the Risk Monitoring Committee in accordance with the Board of Commissioner' Resolution No.003/DAR/CS/VI/24 dated June 14, 2024.</i>
Ananda Surja	Anggota / Member	Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1970. Meraih gelar dari STIE Nusantara. Pernah menduduki berbagai posisi di berbagai perusahaan, terakhir di PT Montera Panca Tunggal sebagai Senior Manager di tahun 2002. Ditetapkan kembali sebagai anggota Komite Pemantau Risiko berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No.003/DAR/CS/VI/24 tanggal 14 Juni 2024 <i>Indonesian Citizen, born in 1970. Graduated with Bachelor degree from STIE Nusantara. Held various positions in various companies, the latest being in PT Montera Panca Tunggal as Senior Manager in 2002. Re-appointed as a member of the Risk Monitoring Committee in accordance with the Board of Commissioner' Resolution No.003/DAR/CS/VI/24 dated June 14, 2024.</i>

KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Komite Nominasi dan Remunerasi dibentuk untuk membantu pelaksanaan tugas dan fungsi Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

Dalam melaksanakan tugasnya, Komite ini diketuai oleh Komisaris Independen dan dibantu oleh 2 (dua) anggota, satu orang merupakan anggota Dewan Komisaris dan satu

NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

Nomination and Remuneration Committee was established to assist implementation of duties and functions of Board of Commissioners as stipulated in OJK Regulation No. 34/POJK.04/2014 concerning Nomination and Remuneration Committee of Issuer or Public Company.

In carrying out its tasks, this Committee is chaired by the Independent Commissioners and assisted by 2 (two) members, one is the Company's commissioner and the

lagi merupakan pejabat di Human Resources. Komite ini bertanggung jawab membuat formulasi kriteria pemilihan dan prosedur nominasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi.

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Nominasi dan Remunerasi

Tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi adalah sebagai berikut:

1. Mengkaji kebijakan remunerasi dan nominasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi.
2. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai kebijakan remunerasi Perseroan.
3. Melakukan evaluasi kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
4. Melakukan identifikasi dan telaah atas calon yang masuk nominasi Komisaris dan Direksi guna direkomendasikan kepada Dewan Komisaris dalam hal pengangkatan, pengangkatan kembali dan penggantian Komisaris dan Direksi.
5. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan Dewan Komisaris

Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi

Komite Nominasi dan Remunerasi telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi yang disesuaikan dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi ini berfungsi sebagai pedoman bagi Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan untuk menjalankan tugas dan tanggung jawabnya secara independen dan obyektif.

Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi disesuaikan dengan ketentuan Peraturan OJK dan akan dikaji apabila dianggap perlu untuk disempurnakan sesuai kebutuhan dan perkembangan Perseroan berdasarkan peraturan yang berlaku.

Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Komite Nominasi dan Remunerasi

Sepanjang tahun 2025, Komite Nominasi dan Remunerasi telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya yaitu sebagai berikut:

other is the Company's Human Resources Officer. This committee is responsible for formulating the selection criteria and nomination procedures of Commissioners and Directors.

Duties and Responsibilities of Nomination and Remuneration Committee

The Nomination and Remuneration Committee's duties and responsibilities include the following:

1. *Conduct review on policies for remuneration and nomination for the Board of Commissioners and the Board of Directors.*
2. *Provide recommendations to the Board of Commissioners in regards to the Company's remuneration policies.*
3. *Evaluate performance of members of Board of Directors and/or Board of Commissioners.*
4. *Select and review nominees for member of the Board of Commissioners and the Board of Directors in the event of appointment, reappointment and replacement of Commissioners and Directors.*
5. *Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding capacity building program for members of the Board of Directors and Board of Commissioners*

Nomination and Remuneration Committee Charter

Nomination and Remuneration Committee has an Nomination and Remuneration Committee Charter which has been stipulated by the prevailing regulations. The Charter functions as a guideline for the Company's Nomination and Remuneration Committee to perform its duties and responsibilities independently and objectively.

The Nomination and Remuneration Committee Charter is adapted to the provisions of OJK Regulation and shall be reviewed if it is deemed necessary to make some improvement based on the Company's needs and development, in accordance with the prevailing regulations.

Implementation of Nomination and Remuneration Committee Duties and Responsibilities

Throughout 2025, Nomination and Remuneration Committee had implemented duty and responsibility as follows:



- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai struktur, kebijakan, dan besaran remunerasi Direksi dan Komisaris.
- Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan Dewan Komisaris.
- Membantu Dewan Komisaris dalam memperoleh dan menganalisa data calon anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris untuk diangkat dalam RUPS.

Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi

Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Duta Anggada Realty Tbk No.002/DAR/CS/VI/24 tentang perubahan dan pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi.

Berikut ini susunan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan per 31 Desember 2025 yaitu sebagai berikut:

- *Provided recommendation to the Board of Commissioners about structure, policy and amount of remuneration of Board of Directors and Commissioners.*
- *Assisted the Board of Commissioners in assessing and evaluating the performance of the member of the Board of Directors and Commissioners.*
- *Assist the Board of Commissioners in assessing the performance of members of the Board of Directors and/or Board of the Commissioners to be appointed at the GMS.*

Composition of Nomination and Remuneration Committee

The composition of the Nomination and Remuneration Committee is determined based on the Decree of the Board of Commissioners of PT Duta Anggada Realty Tbk No. 002/DAR/CS/VI/24 regarding the amendment and appointment of the Nomination and Remuneration Committee.

The following is the composition of the Company's Risk Monitoring Committee per 31 December 2025 as follows:

No.	Nama / Name	Jabatan / Title
1.	Hadi Siswanto	Ketua / Chairman
2.	Johanna Zakaria	Anggota / Member
3.	Lucia Soegiri	Anggota / Member

Sepanjang tahun 2025, Komite Nominasi dan Remunerasi telah melakukan rapat sebanyak 2 (dua) kali.

Throughout 2025, the Nomination and Remuneration Committee convened 2 (two) meetings on a regular basis.

Rapat Komite Nominasi dan Remunerasi Sepanjang Tahun 2025

The Nomination and Remuneration Committee Held in 2025

No.	Nama / Name	Posisi / Position	Jumlah Kehadiran Number of Attendance	Tidak Hadir Absence	Kehadiran Attendance (%)
1.	Hadi Siswanto	Ketua Chairman	2	-	100%
2.	Johanna Zakaria	Anggota Member	2	-	100%
3.	Lucia Soegiri	Anggota Member	2	-	100%



Profile Komite Nominasi dan Remunerasi / Profile of the Nomination and Remuneration Committee

Nama / Name	Jabatan / Position	Latar Belakang / Background
Hadi Siswanto	Ketua / <i>Chairman</i>	Profil beliau dapat dilihat pada bagian Profil Dewan Komisaris pada Laporan Tahunan ini. <i>His profile can be seen in the Profile of the Board of Commissioners chapter in this Annual Report.</i>
Johanna Zakaria	Anggota / <i>Member</i>	Profil beliau dapat dilihat pada bagian Profil Dewan Komisaris pada Laporan Tahunan ini. <i>Her profile can be seen in the Profile of the Board of Commissioners chapter in this Annual Report.</i>
Lucia Soegiri	Anggota / <i>Member</i>	Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1959. Bergabung dengan Perusahaan sejak tahun 2003. Meraih gelar sarjana jurusan Business Administration dari Universitas Katholik Parahyangan, Bandung. Pekerjaan terakhir sebagai Senior GA Manager di PT. Eterindo Wahanatama dari tahun 2000 – 2003, saat ini menjabat sebagai General Manager Personal & GS di Perseroan sejak tahun 2003. Ditetapkan kembali sebagai anggota Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No.002/DAR/CS/VI/22 tanggal 14 Juni 2024. <i>Indonesian Citizen, born in 1959. She joined the Company since 2003. She holds a bachelor degree majoring in the Business Administration from Catholic University of Parahyangan, Bandung. Last job as a GA Senior Manager at PT. Erathindo Wahanatama of the year 2000 – 2003, currently serves as General Manager Personal & GS in the company since 2003. Re-appointed as a member of the Nomination and Remuneration Committee based on the Board of Commissioner' Resolution No.002/DAR/CS/VI/24 dated June 14, 2024.</i>

Pengembangan Kompetensi Komite Nominasi dan Remunerasi
Sepanjang tahun 2025, Komite Nominasi dan Remunerasi tidak mengikuti secara khusus program pengembangan / pelatihan kompetensi yang terkait di bidangnya.

INDEPENDENSI KOMITE

Seluruh anggota Komite merupakan pribadi yang profesional dan tidak memiliki hubungan keuangan baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan, tidak memiliki saham atau hubungan dengan Pemegang Saham Perseroan dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Dewan Komisaris, Direksi dan sesama anggota Komite dengan tujuan untuk menjaga independensi dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.

Perseroan menyadari bahwa independensi sangat penting bagi Komite dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, serta berpengaruh terhadap hasil kerja Komite itu sendiri. Untuk menjamin berlangsungnya independensi dalam maka setiap Komite yang ada di Perseroan diketuai oleh seorang Komisaris Independen.

Nomination and Remuneration Committee Competence Development
Throughout 2025, the Nomination and Remuneration Committee did not specifically participate in competency development / training programs related to its field.

COMMITTEES' INDEPENDENCE

All members of the Committee are professional individuals and do not have direct or indirect financial relationships related to the Company's business activities, do not own shares or relationships with the Company's Shareholders and do not have family relationships with the Board of Commissioners, Directors and fellow members of the Committee with the aim of maintain independence in carrying out their duties and responsibilities.

The Company recognizes the significance of Committees' independence in performing their duties and responsibilities, and in contributing to the performance results of the Committees themselves. To guarantee the continued independence of Committees, each Committee in Company shall be chaired by an Independent Commissioner.

SEKRETARIS PERUSAHAAN

Sebagai perusahaan publik, Perseroan memiliki tanggung jawab untuk membangun dan menjaga komunikasi yang efektif dengan seluruh pemangku kepentingan. Kemudahan akses terhadap informasi menjadi sangat penting agar setiap pemangku kepentingan dapat menerima data yang akurat, relevan, dan tepat waktu. Perseroan berkomitmen untuk menjunjung tinggi keterbukaan informasi, sejalan dengan prinsip-prinsip Good Corporate Governance (GCG), dan terus memastikan transparansi dalam setiap kegiatan operasional dan pengambilan keputusan.

Sekretaris Perusahaan memegang peran strategis yang sangat penting dalam memastikan Perseroan mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menerapkan prinsip-prinsip GCG secara efektif. Peran ini tidak hanya terbatas pada kepatuhan hukum, tetapi juga mencakup peningkatan transparansi, akuntabilitas, dan kualitas tata kelola perusahaan secara keseluruhan. Sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab dalam menjaga komunikasi yang efektif antara manajemen, dewan komisaris, pemegang saham, dan pemangku kepentingan lainnya.

Tugas dan Tanggung Jawab

Berikut merupakan fungsi-fungsi dari Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

- Memfasilitasi komunikasi dua arah yang efektif antara Perseroan dan investor, peserta pasar modal, masyarakat, Bursa Efek Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan serta pengamat.
- Mengelola penyebaran serta menyampaikan informasi yang efektif serta memastikan ketersediaan informasi secara berkala kepada kalangan pemangku kepentingan.
- Mengikuti perkembangan pasar modal khususnya undang-undang dan peraturan yang berlaku di pasar modal.
- Memastikan kepatuhan Perseroan atas undang-undang dan peraturan di pasar modal.
- Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan Tata Kelola Perusahaan yang Baik.

CORPORATE SECRETARY

As a public company, the Company has the responsibility to build and maintain effective communication with all stakeholders. Ease of access to information is crucial so that every stakeholder can receive accurate, relevant, and timely data. The Company is committed to upholding information transparency, in line with the principles of Good Corporate Governance (GCG), and continually ensures transparency in all operational activities and decision-making processes.

The Corporate Secretary holds a highly strategic role in ensuring that the Company complies with all applicable laws and regulations, as well as effectively implements the principles of Good Corporate Governance (GCG). This role is not limited to legal compliance but also encompasses enhancing transparency, accountability, and the overall quality of corporate governance. In accordance with the requirements set by the Financial Services Authority (OJK), the Corporate Secretary is responsible for maintaining effective communication between management, the board of commissioners, shareholders, and other stakeholders.

Duties and Responsibilities

The functions of a Corporate Secretary are as follows:

- *Facilitates effective two way communication between the Company and investors, capital market participants, public, Indonesian Stock Exchange, Indonesian Financial Service Authority as well as observers.*
- *Manages the distribution of and the delivery of effective communication, ensuring the availability of information on periodic basis to various stakeholders.*
- *Follows the development of the Indonesian Stock Market, especially with regards to applicable rules and regulations.*
- *Ensures that the Company's adherence to rules and regulations of the Indonesian Stock Market.*
- *Assisting the Board of Directors and Board of Commissioners in implementing Good Corporate Governance.*



Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Tahun 2025

Sepanjang tahun 2025, Sekretaris Perusahaan telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sebagai berikut:

1. Mengkoordinasikan penyelenggaraan RUPS Tahunan dan Luar Biasa tahun buku 2024 secara tepat waktu dan sesuai dengan peraturan yang berlaku pada tanggal 19 Juni 2025;
2. Menyenggarakan paparan publik pada tanggal 19 Juni 2025, setelah pelaksanaan RUPS Tahunan dan Luar Biasa;
3. Penyusunan buku Laporan Tahunan dan Berkelanjutan 2024;
4. Memastikan publikasi Laporan Keuangan Tahunan dan Triwulan tepat pada waktunya sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
5. Penyampaian laporan berkala dan insidentil kepada Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia dan lembaga terkait lainnya.
6. Menyampaikan informasi ke publik guna memenuhi ketentuan dan peraturan yang berlaku;
7. Memberikan penjelasan dan informasi mengenai Perseroan dan perkembangannya kepada media massa;
8. Mengikuti berbagai sosialisasi peraturan, pelatihan, seminar, workshop dan diskusi yang diselenggarakan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bursa Efek Indonesia (BEI), Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI), Asosiasi Emiten Indonesia (AEI), dan lembaga terkait lainnya, dalam rangka mengikuti perkembangan pasar modal terkini, khususnya peraturan yang berlaku di bidang pasar modal.

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, Perseroan telah mengangkat Bapak Aka Permata sebagai Sekretaris Perseroan sejak tahun 2013 berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 0303/DAR/X/13 tanggal 30 Oktober 2013.

Profil Sekretaris Perusahaan yaitu Aka Permata, Warga Negara Indonesia yang lahir tahun 1981. Beliau meraih gelar Sarjana dari Universitas Bina Nusantara, jurusan Sistem Informasi. Sebelumnya, beliau pernah bekerja di PT Mayora Indah Tbk. (2005-2010) di bagian Accounting dan Internal Audit.

Pengembangan Keahlian Sekretaris Perusahaan

Sekretaris Perusahaan berupaya untuk meningkatkan dan mengembangkan kompetensinya dengan berbagai pengetahuan terkini khususnya terkait peraturan dan ketentuan di pasar modal. Sepanjang tahun 2025, Sekretaris Perusahaan telah mengikuti berbagai pelatihan dan sosialisasi pasar modal yang diselenggarakan oleh Bursa Efek Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan, KSEI, Asosiasi Emiten Indonesia dan lembaga terkait lainnya.

AUDIT INTERNAL

Komitmen Perseroan terhadap pelaksanaan Tata Kelola Perusahaan yang Baik salah satunya diwujudkan dengan pengembangan Unit Audit Internal yang independen, objektif, profesional dan terpercaya. Unit Audit Internal dibentuk dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Audit Internal.

Unit Audit Internal Perseroan memiliki peran strategis dalam memperkuat sistem pengendalian internal, meningkatkan transparansi, serta mendukung tercapainya

Implementation of the Duties and Responsibilities for 2025

Throughout 2025, the Corporate Secretary has carried his duties and responsibilities as follows:

1. Coordinate the implementation of the Annual and Extraordinary GMS of the financial year 2024 in a timely manner and in accordance with the applicable rules and regulations on June 19, 2025;
2. Holding public expose on June 19, 2025, held after the Annual and Extraordinary GMS;
3. Prepared Annual and Sustainability Report 2024;
4. Ensuring on-time publications of Annual and Quarterly Financial Statements in compliance with the applicable rules and regulations;
5. Submission of periodic and incidental reports to the Financial Services Authority, Indonesia Stock Exchange and other related institutions;
6. Publishing corporate information to public in order to compliance with the applicable rules and regulations;
7. Providing explanations and information about the Company and its progress to mass media.
8. Participating in various socializations of regulations, trainings, seminars, workshops, and discussions organized by the Financial Services Authority (OJK), Indonesia Stock Exchange (BEI), Indonesian Central Securities Depository (KSEI), Indonesian Issuers Association (AEI), and other related institutions, in order to stay updated on the latest developments in the capital market, particularly the regulations applicable in the capital market sector.

In accordance with the Financial Services Authority Regulation concerning Corporate Secretary of Issuers or Public Companies, the Company has appointed Mr. Aka Permata as Corporate Secretary since 2013 based on the Decree of the Board of Directors No. 0303/DAR/X/13 dated October 30, 2013.

Corporate Secretary profile is Aka Permata, Indonesian Citizen born in 1981. He graduated with Bachelor's degree from Bina Nusantara University, in the field of Information System. Previously worked at PT Mayora Indah Tbk. (2005-2010) in the field Accounting and Internal Audit.

Development Programs of Corporate Secretary

The Corporate Secretary strives to improve and develop his/her competence with various current knowledge, especially related to the rules and regulations in the capital market. Throughout 2025, the Corporate Secretary has participated in various capital market training and socialization organized by the Indonesia Stock Exchange, Financial Services Authority, KSEI, Indonesian Issuers Association and other related institutions.

INTERNAL AUDIT

The Company's commitment toward the implementation of Good Corporate Governance principles is demonstrated, among other measures, through the development of an independent, objective, professional and reliable Internal Audit Unit. The Internal Audit Unit was established to comply with regulation of Financial Service Authority No.56/POJK.04/2015 regarding the Formation and Guidance for the Compilation Establishment of the Internal Audit Unit.

The Internal Audit Unit of the Company plays a strategic role in strengthening the internal control system, enhancing transparency, and supporting the achievement of

efektivitas dan efisiensi operasional. Melalui pendekatan yang sistematis dan berbasis risiko, Unit Audit Internal bertugas melakukan evaluasi terhadap seluruh kegiatan operasional, sistem prosedur, kepatuhan terhadap peraturan, serta arahan manajemen.

Dengan demikian, Sistem Audit Internal bukan sekadar mekanisme pengawasan, tetapi merupakan proses penting yang menjamin pencapaian sasaran manajemen, baik dalam hal kepatuhan, efektivitas, maupun efisiensi. Implementasi audit internal yang kuat dan profesional ini diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan stakeholder, memperkuat tata kelola perusahaan, serta mendorong kinerja Perseroan secara berkelanjutan.

Kedudukan Unit Audit Internal

Audit Internal merupakan fungsi kerja independen yang berada dan bertanggung jawab secara langsung kepada Direktur Utama. Unit ini memiliki jalur komunikasi langsung dengan Komite Audit dan Dewan Komisaris. Adapun auditor yang duduk dalam Unit Audit Internal bertanggung jawab kepada Kepala Unit Audit Internal.

Tugas dan Tanggung Jawab Audit Internal

Piagam Audit Internal Perseroan, yang telah disahkan oleh Direktur Utama dan disetujui oleh Dewan Komisaris, berfungsi sebagai pedoman utama dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Audit Internal. Piagam ini juga disosialisasikan kepada seluruh karyawan untuk meningkatkan pemahaman terhadap visi dan misi Audit Internal, sekaligus menegaskan peranannya dalam mendukung manajemen risiko, pengendalian internal, dan praktik tata kelola perusahaan yang efektif.

Unit Audit Internal mempunyai tugas sebagai berikut:

1. Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan;
2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian intern serta sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi, dan kegiatan lainnya;
4. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
5. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris;
6. Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
7. Bekerjasama dengan Komite Audit;
8. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Audit Internal yang dilakukan; dan
9. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan

Wewenang Audit Internal

Unit Audit Internal memiliki wewenang, antara lain:

1. Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang Perseroan terkait tugas dan fungsinya;
2. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
3. Mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
4. Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan Auditor Eksternal.

operational effectiveness and efficiency. Through a systematic and risk-based approach, the Internal Audit Unit is tasked with evaluating all operational activities, procedural systems, compliance with regulations, and management directives.

Thus, the Internal Audit System is not merely a supervisory mechanism, but an essential process that ensures the achievement of management objectives, whether in terms of compliance, effectiveness, or efficiency. The implementation of a strong and professional internal audit is expected to increase stakeholder trust, strengthen corporate governance, and drive the Company's performance sustainably.

Position of Internal Audit

The Internal Audit Unit is an independent work function who is under and responsible directly to the President Director. The unit has a direct communication line with the Audit Committee and the Board of Commissioners. The members of the Internal Audit Unit reports to the Head of Internal Audit Unit.

Duties and Responsibilities of the Internal Audit

The Internal Audit Charter of the Company, which has been ratified by the President Director and approved by the Board of Commissioners, serves as the primary guideline for the execution of Internal Audit duties and responsibilities. This charter is also disseminated to all employees to enhance understanding of the vision and mission of Internal Audit, while reaffirming its role in supporting risk management, internal control, and effective corporate governance practices.

Internal Audit has the following duties:

1. Prepares and implements the annual Internal Audit plan;
2. Reviews and evaluates the implementation of internal control and the risk management systems in conformity with corporate policies;
3. Examines and evaluates efficiency and effectiveness in terms of finance, accounting, operations, human resource, marketing, information technology, and other activities;
4. Offers recommendations for improvements and objective information regarding activities being audited at all management levels;
5. Prepares an audit report for submission to the President Director and Board of Commissioners;
6. Monitors, analyzes and reports regarding the implementation of recommended follow-up measures for improvements;
7. Cooperates with the Audit Committee;
8. Develops a program for evaluating the quality of internal audit activities undertaken; and
9. Conducts special audits if necessary

Authority of Internal Audit

The Internal Audit has authorization to, such as:

1. Access all pertinent information pertaining to the Company relating to its duties and functions;
2. Communicates directly with the Board of Directors, Commissioners, and/or Audit Committee;
3. Calls periodic and incidental meetings with the Board of Directors, Commissioners, and/or Audit Committee;
4. Coordinates its activities with the external auditor's work.

Dalam hal menerapkan suatu sistem audit internal yang handal, Perseroan memperhatikan adanya pencapaian tujuan-tujuan yang telah ditetapkan oleh Perseroan sebagai berikut:

1. Meningkatkan kepatuhan pada sistem prosedur, peraturan dan arahan yang ditetapkan oleh Manajemen;
2. Memastikan laporan, data dan informasi keuangan yang ada telah akurat, tepat waktu dan dapat diandalkan.
3. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas operasi Perseroan.
4. Mengamankan sumber daya yang tersedia terhadap kemungkinan penyalah-gunaan, kekeliruan maupun kecurangan.
5. Bekerja sama dengan Komite Audit dengan melakukan pertemuan secara periodik tentang temuan-temuan audit yang ada dan langkah-langkah perbaikannya untuk kemudian dilaporkan kepada Manajemen Perseroan.

Piagam Audit Internal

Dalam melaksanakan tugasnya, Unit Audit Internal telah dilengkapi dengan Piagam Audit Internal sebagai pedoman kerja yang ditetapkan kembali pada tanggal 22 Februari 2016. Piagam Audit Internal juga menjelaskan peran dan tanggung jawab serta tugas-tugas Unit Audit Internal, memuat antara lain: Visi dan Misi, Struktur dan Kedudukan Audit Internal, Tugas dan Tanggung Jawab Audit Internal, Wewenang Audit Internal, Kode Etik Audit Internal, Persyaratan Auditor Internal, Pertanggungjawaban Audit Internal, dan Larangan Perangkapan Tugas dan Jabatan Auditor Internal

Pelaksanaan Tugas Audit Internal Tahun 2025

Sepanjang tahun 2025, Auditor Internal telah melaksanakan tugas-tugasnya sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Selain mencapai tujuan-tujuan tersebut, Auditor Internal juga memberikan rekomendasi dan usulan kepada manajemen yang bersifat korektif serta berperan dalam membantu mengidentifikasi dan meminimalisasi risiko di seluruh aktivitas Perseroan.

Pelaksanaan tugas Unit Audit Internal berpedoman pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Audit Internal. Selain itu, tugas-tugas Unit Audit Internal juga diatur dalam Piagam Unit Audit Internal, yang ditetapkan oleh Direksi dan disetujui oleh Dewan Komisaris pada tanggal 4 Februari 2010, serta diperbarui pada tanggal 22 Februari 2016.

Audit Internal Perseroan menggunakan pendekatan audit kepatuhan dan kajian pengendalian internal. Temuan-temuan audit difokuskan pada penyimpangan administratif maupun operasional yang memerlukan koreksi segera, dengan tujuan memastikan efektivitas, kepatuhan, dan efisiensi operasional Perseroan.

Ruang lingkup Unit Internal Audit mencakup penilaian dan evaluasi terhadap perancangan serta pelaksanaan pengendalian internal utama yang diterapkan oleh Perseroan, untuk memastikan efektivitas, kepatuhan, dan mitigasi risiko secara menyeluruh.

In the adoption of a reliable internal audit system, the Company pays a particular attention to the achievement of several targets by the Company as follows:

1. *Increasing compliance to system of procedures, policies and Management directions.*
2. *Ensuring the provision of accurate, reliable and timely reports.*
3. *Improving the efficiency and effectiveness of the Company's operations.*
4. *Safeguarding the resources available from possible misuse, error and deception.*
5. *Cooperate with the Audit Committee by conducting periodic meetings to discuss audit findings and improvements for future reporting to the Company's Management.*

Internal Audit Charter

In performing its duties, the Internal Audit Unit is equipped with the Internal Audit Charter as its working guideline which ratified on February 22, 2016. The Internal Audit Charter, includes: Vision and Mission, Structure and Position of Internal Audit, Duties and Responsibilities of Internal Audit, Internal Audit Authority, Internal Audit Code of Ethic, Internal Auditor Requirements, Internal Audit Accountability, and Ban on the Double Assignment of Duties and Positions of Internal Auditors.

Implementatiton of Internal Audit Duties in 2025

Throughout 2025, the Internal Auditor carried out their duties in accordance with the established objectives. In addition to achieving these objectives, the Internal Auditor also provided corrective recommendations and suggestions to management, as well as played a role in helping identify and minimize risks across all Company activities.

The implementation of the Internal Audit Unit's duties is based on the Financial Services Authority Regulation No. 56/POJK.04/2015 concerning the Establishment and Guidelines for the Preparation of the Internal Audit Charter. In addition, the Internal Audit Unit's duties are also regulated in the Internal Audit Unit Charter, which was established by the Board of Directors and approved by the Board of Commissioners on February 4, 2010, and updated on February 22, 2016.

The Company's Internal Audit conducts audits using a compliance approach and internal control reviews. Audit findings are focused on administrative or operational deviations that require immediate correction, with the aim of ensuring the Company's operational effectiveness, compliance, and efficiency.

The scope of the Internal Audit Unit includes the assessment and evaluation of the design and implementation of the Company's key internal controls, to ensure their effectiveness, compliance, and comprehensive risk mitigation.

Adapun tugas dan tanggung jawab yang kami jalankan sepanjang tahun 2025 sebagai berikut:

- Menyusun dan melaksanakan program kerja audit internal 2025.
- Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan.
- Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas kegiatan di seluruh divisi seperti keuangan, proyek, pemasaran, akuntansi, umum dan sumber daya manusia.
- Melakukan penilaian dan memastikan agar kegiatan setiap divisi telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan.
- Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.

Hasil audit dan rekomendasi yang perlu dilakukan telah dilaporkan kepada Direktur Utama dan Komite Audit secara berkala untuk ditindaklanjuti.

Struktur dan Kedudukan Unit Audit Internal

Fungsi Audit Internal dipimpin oleh Kepala Audit Internal yang proses pengangkatan dan pemberhentiannya dilakukan oleh Direktur Utama dengan persetujuan Dewan Komisaris. Kepala Audit Internal bertanggung jawab langsung kepada Direktur Utama dan auditor yang berada dalam keanggotaan Unit Audit Internal bertanggung jawab kepada Kepala Unit Audit Internal.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 0215/DAR/IX/2014 tanggal 30 September 2014, Perseroan telah menunjuk Jerry Siswanto sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan. Jerry Siswanto adalah Warga Negara Indonesia yang lahir tahun 1973. Ia mendapatkan gelar Sarjana dari Universitas Trisakti pada tahun 1998. Beliau bergabung dengan Perseroan sejak tahun 2001. Kepala Audit Internal dibantu oleh anggotanya yaitu Sung Agustina dan Finy dalam menjalankan tugasnya.

Pengembangan Kompetensi Unit Audit Internal

Sepanjang tahun 2025, Unit Audit Internal belum mengikuti secara khusus program pengembangan atau pelatihan kompetensi yang terkait di bidangnya.

AKUNTAN PUBLIK

Dalam rangka memberikan kepastian kepada publik bahwa Laporan Keuangan Perseroan telah disajikan dengan akurat, benar dan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia, Laporan Keuangan wajib diaudit oleh pihak luar yang independen yaitu Auditor Eksternal yang memiliki reputasi dan rekam jejak yang baik, bebas dari benturan kepentingan dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Berdasarkan surat perjanjian kerja tertanggal 14 Oktober 2025, Perseroan telah menunjuk Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (PKF) sebagai Auditor Eksternal untuk mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku 2025.

KAP PKF tidak memberikan jasa profesional lainnya di luar jasa audit Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku 2025.

The duties and responsibilities that we undertook throughout 2025 as follows:

- *Prepare and undertake 2025 internal audit program.*
- *Review and evaluate the implementation of internal control and risk management system in accordance with the Company's policy.*
- *Monitor and evaluate the efficiency and effectiveness of activities in all divisions such as finance, project, marketing, accounting, general affairs, and human resources.*
- *Evaluate and ensure that activities of each division have been carried out according to predetermined procedures.*
- *Give input for improvement and objective information about all activities that have been observed in all levels of management.*

The results of the audits and recommended action plan have been reported to the President Director and the Audit Committee periodically for follow-up.

Structure and Position of Internal Audit Unit

The Internal Audit function is led by the Head of Internal Audit whose appointment and dismissal process is carried out by the President Director with the approval of the Board of Commissioners. The Head of the Internal Audit Unit directly reports to the President Director, while the members of the Internal Audit unit report to the Head of Internal Audit Unit.

Based on Decree of the Board of Directors No. 0215/DAR/IX/2014 on September 30, 2014, the Company has appointed Jerry Siswanto as the Head of the Internal Audit Unit. Jerry Siswanto is an Indonesian citizen born in 1973. He graduated with Bachelor degree from Trisakti University in 1998. He joined the Company in 2001. Head of Internal Audit is assisted by Sung Agustina and Finy.

Internal Audit Unit Competency Development

Throughout 2025, the Internal Audit Unit did not specifically participate in competency development or training programs related to its field.

PUBLIC ACCOUNTANT

In order to provide assurance to the public that the Company's Financial Statements have been presented accurately, correctly and in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, the Financial Statements must be audited by an independent external party, namely an External Auditor who has a good reputation and track record, is free from conflicts of interest and registered with the Financial Services Authority (OJK).

Based on the letter of appointment dated October 14, 2025, the Company has appointed Public Accounting Firm Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Pailingan & Rekan (PKF) as External Auditor to audit the Company's Financial Statements for the 2025 financial year.

KAP PKF does not provide professional services outside of the audit services for the Company's Financial Report for the 2025 financial year.

Informasi AP dan KAP yang telah melakukan audit Laporan Keuangan Perseroan dalam waktu 5 tahun terakhir yaitu sebagai berikut:

Information on AP and KAP that have audited the Company's Financial Statements for the past 5 years is as follows:

Tahun Buku Fiscal Year	Nama KAP Public Accountant Firm	Nama Akuntan Accountant's Name	Biaya (Rp) Fee (Rp)
2025	Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (PKF)	Friso Palilingan	500.000.000
2024	Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (PKF)	Friso Palilingan	475.000.000
2023	Purwantono, Sungkoro & Surja (a member firm of Ernst & Young Global Limited)	Daniel Amdhani Judhistira	850.000.000
2022	Purwantono, Sungkoro & Surja (a member firm of Ernst & Young Global Limited)	Sinarta	800.000.000
2021	Purwantono, Sungkoro & Surja (a member firm of Ernst & Young Global Limited)	Sinarta	700.000.000

SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

Sebuah sistem pengendalian internal terdiri dari kebijakan dan prosedur yang dirancang agar manajemen mendapat keyakinan bahwa Perseroan mencapai tujuan dan sasarnya. Sistem pengendalian internal mencakup tiga tujuan utama meliputi keandalan laporan keuangan, efisiensi dan efektivitas kegiatan operasi dan kepatuhan terhadap hukum dan peraturan. Sistem pengendalian internal senantiasa ditinjau secara reguler dan diperbarui oleh Audit Internal yang bertanggung jawab untuk mengevaluasi kelayakan dan efisiensi dari proses bisnis serta kepatutan dan keefektifan dari sistem pengendalian internal. Internal Audit ini membantu manajemen untuk mengimplementasikan tugas pengendalian dan pengawasan dengan menyediakan hasil analisis, evaluasi dan rekomendasi kepada manajemen.

Perseroan merancang sistem pengendalian internal sebagai suatu proses yang mampu memberikan keyakinan atau jaminan yang memadai atas tercapainya efektivitas dan efisiensi operasional Perseroan, pelaporan keuangan yang andal, keamanan aset perusahaan dan kepatuhan terhadap prosedur, kebijakan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Evaluasi penerapan pengendalian internal dilakukan untuk menilai efektivitas pelaksanaan pengawasan dan tindakan penanggulangannya guna memberikan keyakinan kepada pemangku kepentingan bahwa penerapan pengendalian internal telah cukup memadai dalam mendukung pencapaian tujuan dan sasaran Perseroan. Hasil evaluasi menjadi rujukan dalam menetapkan penyempurnaan sistem atau kebijakan yang lebih efektif dalam menjalankan kegiatan operasional Perseroan. Satuan Audit Internal bertanggung jawab untuk mengevaluasi penerapan Sistem Pengendalian Internal. Semua temuan yang diperoleh dalam melaksanakan audit internal kemudian dilaporkan oleh Unit Audit Internal kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk dapat dibahas dan ditindaklanjuti bersama.

Sepanjang tahun 2025, sistem pengendalian internal Perseroan telah berjalan secara efektif dan konsisten dalam mendukung kelancaran kegiatan operasional.

INTERNAL CONTROL SYSTEM

An internal control system consists of policies and procedures designed to obtain reasonable assurance that management of the company achieves its objectives and targets. Internal control system covers the following three primary objective include the reliability of financial reporting, efficiency and effectiveness of operations and compliance with laws and regulations. The Company's internal control is thoroughly and regularly reviewed and updated by Internal Audit which is responsible for evaluation of the feasibility and efficiency of business process as well as appropriateness and effectiveness of internal control systems. This Internal Audit assist the management to implement the controlling and supervisory task by providing them with results of analysis, evaluation and recommendations.

The company designed internal control system as a process that is capable of providing reasonable assurance for achievement of effectiveness and efficiency of the Company's operations, reliable financial reporting, security of corporate assets and compliance with procedures, policies and the applicable laws and regulations.

Internal control implementation evaluation is carried out to assess the effectiveness of the supervisory activities and follow-up action in order to convince the stakeholders that internal control practices have been adequate in supporting the achievement of the Company's goals and objectives. Evaluation results become reference in setting policy or system improvements that are more effective in carrying out the Company's operational activities. The Internal Audit Unit is responsible for evaluating the implementation of the Internal Control System. All findings obtained in carrying out internal audits are then reported by the Internal Audit Unit to the Board of Directors and Board of Commissioners to be discussed and followed up together.

Throughout 2025, the Company's internal control system operated effectively and consistently in supportin the smooth implementation of operational activities. The supervision

Mekanisme pengawasan, prosedur kerja, serta pengendalian yang diterapkan mampu berfungsi dengan baik sehingga tidak ditemukan kendala maupun permasalahan yang bersifat material. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pengendalian internal Perseroan telah mampu mengelola dan memitigasi potensi risiko secara memadai, sekaligus memastikan kepatuhan terhadap kebijakan internal dan peraturan yang berlaku, sehingga kegiatan operasional dapat berjalan secara optimal.

Dengan mempertimbangkan hal tersebut, Direksi dan Dewan Komisaris menilai bahwa Perseroan telah memiliki sistem pengendalian internal yang memadai untuk mendukung pengelolaan kegiatan usaha secara efektif dan efisien. Sistem ini juga berperan penting dalam menjaga akuntabilitas, transparansi, serta keberlangsungan usaha Perseroan, sekaligus memberikan keyakinan bahwa seluruh aktivitas operasional telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip tata kelola perusahaan yang baik.

MANAJEMEN RISIKO PERUSAHAAN

Perseroan memiliki tanggung jawab untuk menerapkan prinsip-prinsip GCG dimana salah satu pilarnya adalah penerapan manajemen risiko. Tujuan manajemen risiko adalah mengidentifikasi dan menganalisis risiko-risiko yang dihadapi Perseroan. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menyadari akan potensi munculnya risiko yang dapat mempengaruhi kinerja Perseroan jika tidak ditangani dengan baik. Perseroan melakukan berbagai kajian untuk menetapkan kebijakan dalam mengelola potensi risiko yang ada.

Sistem manajemen risiko membantu Direksi dalam memetakan dan menelaah potensi risiko usaha yang mungkin dihadapi Perseroan serta menganalisa dampak yang mungkin terjadi. Hasil telaahan tersebut kemudian menjadi dasar bagi Direksi dalam menyusun strategi guna mengantisipasi, meminimalisir dan memitigasi potensi risiko yang akan terjadi.

Terkait bidang bisnis yang dijalani, bisnis Perseroan terekspos terhadap beberapa potensi risiko yang dapat memengaruhi kinerja dan nilai bisnis Perseroan. Perseroan telah mengelompokkan risiko-risiko tersebut berdasarkan tingkat pengaruhnya bagi Perseroan sebagaimana berikut:

• Risiko Kondisi Ekonomi

Kondisi perekonomian nasional dan global ikut berperan terhadap kinerja Perseroan seperti tingkat pertumbuhan ekonomi, tingkat inflasi, nilai tukar mata uang, tingkat suku bunga dan lainnya. Upaya Perseroan mengantisipasinya dengan secara rutin melakukan pemantauan, menerima masukan dari pihak-pihak yang berkompeten serta melakukan langkah-langkah yang diperlukan terkait kondisi ekonomi tersebut.

• Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga merupakan risiko yang dihadapi Perseroan sehubungan dengan perubahan tingkat suku bunga dari utang bank. Upaya Perseroan mengantisipasi risiko tersebut dengan melakukan pengawasan terhadap pergerakan suku bunga serta melalui pendekatan dengan kreditur untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perseroan.

• Risiko Fluktuasi Mata Uang Rupiah

Kinerja keuangan Perseroan juga dipengaruhi oleh

mechanisms, work procedures, and control measures implemented functioned properly, and no material issues or significant obstacles were identified. This reflects that the Company's internal control system has been able to adequately manage and mitigate potential risks, while also ensuring compliance with internal policies and applicable regulations, thereby enabling operational activities to run optimally.

Considering the above, the Board of Directors and the Board of Commissioners believe that the Company has established an adequate internal control system to support the management of its business activities in an effective and efficient manner. The system also plays an important role in maintaining accountability, transparency, and the sustainability of the Company's business, while providing assurance that all operational activities have been carried out in accordance with the principles of good corporate governance.

CORPORATE RISK MANAGEMENT

The Company has a responsibility to implement GCG principles including one of the pillars which is risk management. The purpose of risk management is to identify and analyze the risks faced by the Company. While running its business, the Company is cognizant of potential risks that could affect its performance if not handled properly. The Company conducted various analyses to establish policies in managing potential risks that may occur.

The risk management system helps the Board of Directors in mapping and examine potential business risks which may be faced by the Company as well as analyzing the impact which may occur. The results of the mapping become the basis for the Board of Directors in developing strategies to anticipate, minimize and mitigate potential risks that may occur.

Related to areas of business undertaken, the Company's business is exposed to some potential risks that can affect the performance and value of the company's business. The Company has grouped these risks based on the degree of influence for the Company as follows:

• Economic Condition Risk

National and global economic conditions play a role in the Company's performance, including economic growth rates, inflation rates, currency exchange rates, interest rates and others. The Company's efforts to anticipate this are by routinely monitoring, receiving input from competent parties and taking the necessary steps related to these economic conditions.

• Interest Rate Risk

Interest rate hike in Indonesia has the potential to impact or hinder the Company's business development. The Company offers attractive method of payment to the buyers, including installment with attractive interest rate and subsidized by the Company.

• Rupiah Currency Fluctuations Risk

The Company's financial performance is also affected by

perubahan nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing. Menghadapi fluktuasi mata uang Rupiah, Perseroan selalu memonitor fluktuasi nilai mata uang dan memaksimalkan penggunaan "lindung nilai alamiah" antara penjualan, biaya, utang dan piutang dalam mata uang yang sama.

• Risiko Kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perseroan berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penempatan rekening koran dan deposito pada Bank. Risiko tersebut dikelola oleh manajemen dengan melakukan pengawasan terhadap portofolio kredit dan piutangnya secara berkesinambungan.

• Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Perseroan akan mengalami kesulitan dalam membayar liabilitas keuangannya. Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang cukup dalam memenuhi kebutuhan kas jangka pendeknya. Perseroan juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

• Risiko Persaingan Usaha

Properti yang dikembangkan Perseroan di masa akan datang akan menghadapi kompetisi dari pengembang lainnya dalam hal lokasi, fasilitas, infrastruktur pendukung, pelayanan dan harga. Untuk mengantisipasi risiko tersebut, Perseroan akan melakukan strategi pemasaran yang lebih agresif serta memilih agen properti yang handal dan kompeten. Selain itu, properti-properti yang dikembangkan Perseroan berada di lokasi yang strategis. Dalam hal fasilitas, infrastruktur, pelayanan dan harga, Perseroan akan menyediakan properti-properti yang kompetitif sehingga memastikan daya saing yang unggul dibandingkan pesaing lainnya.

• Risiko Kebijakan Pemerintah

Risiko yang timbul akibat adanya perubahan kebijakan Pemerintah yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Untuk mengantisipasinya, Perseroan senantiasa memantau setiap perubahan kebijakan Pemerintah yang ada dan berkoordinasi dengan pihak-pihak terkait agar setiap kebijakan yang diambil sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

PERKARA PENTING

Pada tanggal 30 Mei 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") mengajukan gugatan terhadap Perusahaan mengenai tanah yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta Utara. Pada tanggal 16 Januari 2019 dalam surat putusan no. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menolak gugatan KAI terhadap Perusahaan. Pada tanggal 29 dan 30 Januari 2019, masing-masing KAI dan Perusahaan mengajukan upaya banding.

Pada tanggal 20 Maret 2020, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan no. 720/PDT/2019/PT DKI tertanggal 6 Januari 2020 bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Januari 2019. Pada tanggal 13 April 2020, Perusahaan telah mengajukan memori kasasi kepada Mahkamah Agung. Berdasarkan memori kasasi yang diajukan oleh Perusahaan, KAI juga sudah mengajukan kontra memori kasasi kepada Mahkamah Agung pada tanggal 4 Mei 2020.

changes in the rupiah exchange rate against foreign currencies. Facing fluctuations in the Rupiah, the Company always monitors currency fluctuations and maximizes the use of "natural hedges" between sales, costs, debts and receivables in the same currency.

• Credit Risk

The Company has credit risk arising from credits granted to the customers and placement of current accounts and deposits in the banks. These risks are managed by the management by monitoring the credit portfolio and its accounts receivable on an ongoing basis.

• Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company will have difficulties in paying its financial liabilities. The Company manages its liquidity risk by maintaining an adequate level of cash and cash equivalents to cover its short-term cash requirement. The Company also evaluates the projected and actual cash flows routinely, as well as maturity date schedule of its financial assets and liabilities.

• Business Competition Risk

The property under development in the future will face competition from developers in terms of location, facilities, supporting infrastructure, services and price. To minimize the risks, the Company undertakes an aggressive pre-marketing and appoints able and competent property agent. Additionally, all properties develop by the Company are located strategically. In terms of facilities, infrastructure, services and price, the company will provide competitive properties in order to have competitive advantages against other competitors in the market.

• Government Policies Risk

Risks arising from changes in government policies that affect the Company's business activities. To anticipate this, the Company continuously monitors any changes in existing government policies and coordinates with related parties so that every policy taken is in accordance with applicable provisions and regulations.

LEGAL ISSUES

On May 30, 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") have filed a lawsuit against the Company for plots of lands located in Kampung Bandan, North Jakarta. On January 16, 2019 on decision letter no. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., North Jakarta District Court have rejected KAI's lawsuit against the Company. On January 29 and 30, 2019, KAI and the Company, respectively, filed an objection.

On March 20, 2020 the Company received decision letter no. 720/PDT/2019/PT DKI dated January 6, 2020 stated DKI Jakarta High Court overruled North Jakarta High Court's verdict dated January 16, 2019. On April 13, 2020 the Company has submitted a cassation to the Supreme Court. Based on the cassation memory filed by the Company, KAI has also submitted a counter memory cassation to the Supreme Court on May 4, 2020.

Pada tanggal 18 Agustus 2021, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan no. 596 K/Pdt/2021 tertanggal 5 April 2021 bahwa Pengadilan Tinggi menolak permohonan kasasi tertanggal 13 April 2020. Pada tanggal 9 Desember 2021, Perusahaan telah mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung, didukung dengan alat bukti baru (novum).

Pada tanggal 12 Oktober 2022, Mahkamah Agung telah mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan Perusahaan dan membatalkan keputusan Mahkamah Agung No. 596/K/Pdt/2021 tertanggal 5 April 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 720/Pdt/2019/PT DKI tertanggal 20 Januari 2020, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr. tertanggal 16 Januari 2019. Dengan demikian, perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Sampai dengan Desember 2025, Perseroan sedang mengusahakan untuk memperoleh surat rekomendasi dari KAI untuk perpanjangan HGB.

INFORMASI SANKSI ADMINISTRATIF

Sepanjang tahun 2025, Perseroan menerima 2 (dua) surat peringatan dari BEI yaitu terkait Surat Peringatan I terkait keterlambatan penyampaian Laporan Keuangan interim per 31 Maret 2025 dan Laporan Keuangan Tahunan per 31 Desember 2024. Selain itu, Perseroan juga menerima 3 (tiga) Surat Sanksi Administratif dari OJK terkait keterlambatan penyampaian Laporan Keuangan Tahunan per 31 Desember 2022, Laporan Keuangan Tahunan per 31 Desember 2024, dan keterlambatan penyampaian Laporan Tahunan dan Laporan Keberlanjutan periode tahun 2024.

KODE ETIK

Perseroan berusaha membentuk budaya Perseroan yang merupakan manifestasi dari nilai-nilai Perseroan. Hal ini dituangkan dalam Pedoman Perilaku yang berisikan 12 butir nilai-nilai Perseroan. Seluruh karyawan wajib memahami Pedoman Perilaku ini sebagai dasar penerapan perilaku yang mengatur hubungan antara karyawan dengan Perseroan, sesama karyawan, konsumen, pemasok, pemegang saham, pemangku kepentingan, pemerintah dan masyarakat.

Kode Etik merupakan serangkaian komitmen yang terdiri dari etika bisnis dan etika kerja setiap karyawan berdasarkan kesadaran sendiri untuk menerapkannya setiap waktu baik di dalam lingkungan kerja maupun di luar lingkungan kerja, dan disusun untuk membentuk atau menciptakan perilaku dan budaya kerja yang memenuhi nilai-nilai etika yang baik. Kode Etik bersifat dinamis dan mengikuti perkembangan dunia, lingkungan, masyarakat dan sekitarnya, sehingga dapat dikaji dan dirubah sesuai dengan kebutuhan ini dengan senantiasa menjunjung tinggi nilai-nilai etika yang baik.

Dengan memahami dan mengamalkan Pedoman Perilaku serta Kode Etik, setiap karyawan menjadi bagian aktif dalam menciptakan lingkungan kerja yang sehat, profesional, dan berbudaya, sekaligus menjaga reputasi dan kredibilitas Perseroan di mata semua pemangku kepentingan.

Pokok-Pokok Kode Etik

- a. Menciptakan lingkungan kerja yang kondusif, aman dan nyaman
 - Melarang adanya perlakuan diskriminasi di dalam maupun di luar lingkungan kerja.

On August 18, 2021, the Company received the decision in its decision letter no. 596 K/Pdt/2021 dated April 5, 2021 that the High Court rejected the cassation request dated 13 April 2020. On December 9, 2021, the Company submitted a judicial review to the Supreme Court, supported by new evidences (novum).

On October 12, 2022, the Supreme Court granted the judicial review request submitted by the Company and revoke the Supreme Court decision No. 596/K/Pdt/2021 dated 5 April 2021, which strengthens the DKI Jakarta High Court Decision No. 720/Pdt/2019/PT DKI dated January 20 2020, which revoke the North Jakarta District Court Decision No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr. dated January 16, 2019. Thus, the litigation has become legally binding.

Until December 2025, the Company is working on to obtaining the recommendation letter from KAI regarding the extension of HGB.

INFORMATION ON ADMINISTRATION SANCTIONS

During 2025, the Company received 2 (two) warning letters from the Indonesia Stock Exchange (IDX), namely the First Warning Letter related to the delay in submitting the interim Financial Statements as of March 31, 2025, and the Annual Financial Statements as of December 31, 2024. In addition, the Company also received 3 (three) Administrative Sanction Letters from the Financial Services Authority (OJK) related to the delay in submitting the Annual Financial Statements as of December 31, 2022, the Annual Financial Statements as of December 31, 2024, and the delay in submitting the Annual Report and Sustainability Report for the 2024 period.

CODE OF ETHICS

The Company strives to establish corporate culture which is the manifestation of the Company's values. These things were formulated Guide for Conducts which consists of 12 items of the Company's values. All employees must subscribe to this Guide for Conduct to serve as basis for conduct in fostering relations between employees and the Company, among and between fellow employees, customers, suppliers, shareholders, stakeholders, the government and public.

Code of Ethics is a series of commitments consisting of business ethics and work ethics of each employee based on self awareness to implement them from time to time either within or outside workplace, and is arranged to form or to encourage behavior and work culture that meet good ethical values. Code of Ethics is dynamic and follows development of the world and the surrounding environment and community, so it can be reviewed and amended in accordance with the Company's needs by constantly upholding the good ethical values.

By understanding and practicing the Code of Conduct and Code of Ethics, each employee becomes an active part in creating a healthy, professional, and cultured work environment, while also safeguarding the Company's reputation and credibility in the eyes of all stakeholders.

Principles of the Code of Ethics

- a. Creating a conducive, safe and comfortable Working Environment.
 - Prohibit discriminatory treatment inside or outside the work environment.

- Melarang adanya perbuatan asusila di lingkungan kerja.
- Melarang segala bentuk penyalahgunaan narkoba, alkohol, dan perjudian di dalam maupun di luar lingkungan kerja.
- Melarang segala bentuk perbuatan yang bertentangan dengan hukum seperti pencurian, perusakan, penipuan dan lainnya.
- Saling menghargai dan membina kerjasama dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya masing-masing karyawan.

b. Menghindari adanya benturan kepentingan

- Mengutamakan kepentingan Perusahaan di atas kepentingan pribadi atau kelompok.
- Menjaga keamanan aset dan melindungi kerahasiaan informasi Perusahaan.
- Melarang segala bentuk gratifikasi yang dapat menyebabkan benturan kepentingan.

c. Menghormati hak-hak pelanggan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

d. Mendukung terciptanya persaingan yang adil dan sehat.

e. Memberikan kualitas produk dan layanan terbaik kepada pelanggan.

f. Peduli kepada masyarakat dan lingkungan.

g. Mematuhi peraturan Perusahaan dan peraturan perundangan yang berlaku.

Penegakan Kode Etik

Penerapan dan penegakan Kode Etik berlaku bagi seluruh jajaran, tanpa terkecuali, mulai dari Dewan Komisaris, Direksi, pegawai dan individu lain yang terkait dengan bisnis Perseroan. Setiap pegawai diharuskan menandatangani tata tertib perusahaan saat bergabung dengan Perseroan dan melaksanakannya dalam kegiatan sehari-hari. Tanggung jawab dari keberhasilan penerapan Kode Etik diemban oleh seluruh pimpinan di lingkungan Unit Kerja masing-masing.

Pelanggaran dan Sanksi Kode Etik

Pelanggaran atas Kode Etik Perseroan diatur dengan mekanisme yang berujung pada teguran lisan, terbitnya Surat Peringatan (I, II, III), tidak diberikannya kenaikan gaji / pangkat, hingga pemutusan hubungan kerja. Mekanisme pengaturan pelanggaran dibuat sesuai dengan peraturan ketenagakerjaan yang berlaku.

PROGRAM KEPEMILIKAN SAHAM OLEH KARYAWAN DAN/ATAU MANAJEMEN (ESOP/MSOP)

Hingga akhir tahun 2025, Perseroan belum memiliki program kepemilikan saham oleh karyawan dan/atau manajemen (*Management Stock Option/MSOP* dan *Employee Stock Option/ESOP*).

SISTEM PELAPORAN PELANGGARAN

Dalam rangka meningkatkan kualitas praktik Good Corporate Governance (GCG), Perseroan menerapkan sistem pelaporan pelanggaran. Sistem ini berfungsi sebagai sarana bagi seluruh pemangku kepentingan untuk melaporkan setiap tindakan yang tidak sesuai atau permasalahan yang muncul terkait perilaku individu maupun pelaksanaan kegiatan operasional di lingkungan Perseroan. Dengan demikian, Perseroan memastikan adanya mekanisme transparansi, akuntabilitas, dan tindak lanjut yang efektif terhadap setiap pelanggaran yang terjadi.

- *Prohibit immoral acts in the work environment.*

- *Prohibit all forms of abuse of drugs, alcohol and gambling inside or outside the work environment.*

- *Prohibit all forms of acts that are against the law such as theft, vandalism, fraud and others.*

- *Mutually respect and cooperate in carrying out their respective duties and responsibilities.*

b. Avoid conflicts of interest

- *Prioritizing the interests of the Company over personal or group interests.*
- *Safeguard the Company's assets and protect the Company's confidential information.*
- *Prohibit all forms of gratuity that can cause a conflict of interest.*

c. Respects customers' right in accordance with applicable laws and regulations.

d. Support fair and healthy competition.

e. Provide the best quality of products and services to customers.

f. Care for the people and the environment.

g. Comply with Company regulations and applicable laws and regulations.

Code of Conduct Enforcement

Code of Conduct implementation and enforcement prevails to all employees, without exception, starting from the Board of Commissioners, Board of Directors, employees and other individuals related to the Company. Each employee shall sign a company guideline upon joining the Company and follow the contents on a day-to-day basis. The Code of Conduct implementation becomes responsibility of the leaders in each Work Unit.

Violation and Sanctions of Code of Ethics

Breach of the Company's Code of Ethics Conduct is handled through a mechanism resulting in verbal reprimand, issuance of Letter of Warning (I, II III), not being given salary increase / job promotion, to termination of employment. The mechanism of arrangement for breaching the Company's Code of Ethics was made in accordance to the applicable manpower regulations.

EMPLOYEE/MANAGEMENT STOCK OWNERSHIP PROGRAMS (ESOP/MSOP)

Until the end of 2025, the Company has not had an employee and/or management stock ownership program (Management Stock Option/MSOP and Employee Stock Option/ESOP).

WHISTLEBLOWING SYSTEM

To enhance the quality of Good Corporate Governance (GCG) practices, the Company implements a whistleblowing system. This system serves as a means for all stakeholders to report any actions that are inappropriate or issues that arise related to individual behavior or the execution of operational activities within the Company. In this way, the Company ensures the existence of a mechanism for transparency, accountability, and effective follow-up on any violations that occur.

Penerapan sistem tersebut dimaksudkan sebagai pedoman dalam menangani pelaporan pelanggaran dari pemangku kepentingan untuk menjamin terselenggaranya mekanisme penyelesaian pelaporan pelanggaran yang efektif dalam jangka waktu yang memadai. Tujuannya adalah untuk mengungkap berbagai pelanggaran dalam Perseroan yang tidak sesuai dengan standar etika yang berlaku.

Mekanisme Penyampaian Laporan dan Penanganan Pengaduan
Pelaporan atas adanya indikasi pelanggaran ditujukan kepada Kepala Divisi Audit Internal dan Kepala Divisi Human Capital. Selanjutnya, akan dilakukan investigasi lebih lanjut dan diambil tindakan yang tepat guna menyelesaikan pelaporan. Laporan yang ditindaklanjuti adalah laporan yang memiliki kecukupan informasi atas terjadinya peristiwa pelanggaran dan bukan upaya untuk mendiskreditkan pihak tertentu. Pelaksanaan dan pengawasan tindak lanjut akan dilaksanakan oleh Unit Audit Internal.

Langkah investigasi diawali dengan melakukan pemanggilan terhadap pihak terlapor terkait pelanggaran-pelanggaran yang diadukan, serta menggali informasi lebih dalam atas latar belakang terjadinya pelanggaran. Dalam melaksanakan investigasi, Perseroan selalu menerapkan asas praduga tak bersalah sebelum laporan pengaduan diketahui kebenarannya.

Pemberian sanksi dilakukan sesuai dengan skala pelanggaran berdasarkan regulasi yang berlaku di internal Perseroan. Sanksi pelanggaran dapat berupa teguran untuk tingkat pelanggaran ringan, denda atau pinalti, serta penerbitan surat peringatan dan pemutusan hubungan kerja jika terjadi pelanggaran berat atau akibat dari akumulasi pelanggaran-pelanggaran yang terjadi sebelumnya.

Perlindungan Bagi Pelapor

Pelaksanaan sistem pelaporan pelanggaran dilakukan dengan prinsip rahasia, anonim, dan independen. Terhadap segala bentuk laporan yang masuk, Perseroan memberikan jaminan keamanan dan kerahasiaan identitas pelapor. Hal tersebut bertujuan agar tidak ada ancaman ataupun hal lainnya yang mungkin dapat membahayakan bagi pelapor. Ketika ada kasus pelapor diketahui identitasnya, maka Perseroan akan memberikan perlindungan, baik dalam ruang lingkup pekerjaan maupun dalam area operasional Perseroan.

Jumlah Pengaduan Tahun 2025

Pada tahun 2025, tidak terdapat pengaduan yang masuk dan ditindaklanjuti oleh Perseroan.

KEBIJAKAN ANTI KORUPSI

Perseroan berkomitmen untuk menghadirkan iklim usaha yang sehat dan adil, baik itu di dalam maupun di luar lingkungan kerja Perseroan. Untuk memastikan hal tersebut maka Perseroan menetapkan Kebijakan Anti Korupsi. Kebijakan tersebut mengatur tentang prosedur yang dilakukan dalam mengatasi praktik korupsi, suap, penyimpangan dan/atau gratifikasi dalam lingkungan Perseroan.

Kebijakan tersebut mencakup seluruh tindakan yang dilakukan oleh anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi dan seluruh karyawan Perseroan. Perseroan senantiasa mensosialisasikan kebijakan tersebut baik kepada pihak internal maupun eksternal Perseroan dalam rangka mendukung terciptanya lingkungan kerja dan bisnis yang bersih dari tindak korupsi dan gratifikasi.

The application of the system is intended as a guide in dealing with the reports of violations from stakeholders to ensure effective implementation of the resolution mechanism within a reasonable time. The objective is to disclose various violations in the Company that are not in conformity with the applicable ethics standards.

Report Submission and Complaint Handling Mechanism

A report on indications of violations should be addressed to the Head of Internal Audit or the Human Capital Division Head. Subsequently, further investigations shall be conducted, and proper actions shall be taken to settle the concern. The report is followed-up if the report has adequate information on the violation and is not intended to discredit certain party. Application and follow-up monitoring will be carried out by the Internal Audit Unit.

The investigation begins by summoning the reported party related to the violation reported, as well as probing more information on the background of such violation. In conducting the investigation, the Company always applies the principle of presumption of innocence before the complaint report is proven true.

Sanctions are imposed in line with the violation scale based on the Company's prevailing internal regulations. The sanction of such violation may be in the form of reprimand for minor violation, fines or penalties, as well as the issuance of warning and termination letters in case of serious violation or as a result of the accumulation of past violations.

Protection for Whistleblowers

Implementation of whistleblowing system is carried out with confidential, anonymous, and independent principles. The Company guarantees the security and confidentiality of the whistleblower identity in any incoming reports. This is intended to avoid threats or retaliation that might endanger the whistleblower. In case of the identity of the whistleblower is disclosed, the Company will provide protection in the scope of work and in the operational area of the Company.

Total Complaints in 2025

In 2025, the Company did not receive any complaints that needed follow-up.

ANTI-CORRUPTION POLICY

The Company is committed to providing a healthy and fair business climate, both inside and outside the Company's work environment. To ensure this, the Company establishes an Anti-Corruption Policy. The policy regulates the procedures carried out in overcoming the practice of corruption, bribery, irregularities and/or gratification within the Company.

This policy covers all actions taken by members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors and all employees of the Company. The Company always socializes the policy to both internal and external parties of the Company in order to support the creation of a work and business environment that is free from corruption and gratification.

AKSES TERHADAP INFORMASI PERUSAHAAN

Perseroan menjamin akses yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk mengakses informasi Perseroan, termasuk laporan keuangan yang disajikan kuartalan dan tahunan, laporan tahunan, kegiatan Perseroan dan lain-lain, melalui situs resmi Perseroan kami: www.dutaanggadarealty.com.

Selain itu, Perseroan juga menyampaikan perkembangan Perseroan mengenai Informasi Material dan Keterbukaan Informasi yang Perlu Diketahui Publik secara teratur kepada PT Bursa Efek Indonesia (BEI) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sesuai dengan peraturan pasar modal yang berlaku.

Segala pertanyaan yang terkait dengan informasi dalam Laporan Tahunan ini dapat ditujukan kepada:

Sekretaris Perusahaan

PT Duta Anggada Realty Tbk.
Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920
Telp : +62 21 520 8000
Faks : +62 21 520 8100
Email : info@dutaanggada.com

Tabel Pemenuhan Rekomendasi Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka

Sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 21/POJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka ("POJK No. 21") dan Surat Edaran OJK Nomor 32/SEOJK.04/2015 terkait Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka, penerapan praktik Tata Kelola Perusahaan Yang Baik yang dijalankan oleh Perseroan dilakukan melalui pendekatan *comply or explain*. Dimana Perseroan mengungkapkan informasi sehubungan dengan rekomendasi yang telah dilaksanakan Perseroan atau memberikan penjelasan jika Perseroan belum atau tidak melaksanakan rekomendasi tersebut.

Berdasarkan rekomendasi tersebut, Perseroan menyatakan bahwa Perseroan telah mengimplementasikan sebagian daripada rekomendasi yang tercantum dalam pedoman tata kelola perusahaan sesuai dengan POJK No. 21, dengan keterangan sebagai berikut:

ACCESS TO CORPORATE INFORMATION

The public is provided with a broad access to our corporate information, including the quarterly and annual financial statements, annual reports, corporate activities and others, through our corporate website: www.dutaanggadarealty.com.

In addition, the Company also regularly informs the development of the Company regarding Material Information and Disclosure of Information which shall be made Public Immediately to the IDX and the OJK in accordance with the prevailing capital market regulations.

Any questions related to the information in this Annual Report may be addressed to:

Corporate Secretary

PT Duta Anggada Realty Tbk.
Plaza Chase, 21th Floor
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920
Telp : +62 21 520 8000
Faks : +62 21 520 8100
Email : info@dutaanggada.com

Tabel of Fulfilment on Public Companies Governance Guideline Recommendation for Public Company

In accordance with OJK Regulation Number 21/POJK.04/2015 on the Implementation of Governance Guidelines of Public Company ("POJK No. 21") and OJK Circular Letter Number 32/SEOJK.04/2015 concerning Public Company Governance Guidelines, the implementation of Good Corporate Governance practices undertaken by the Company is conducted through a *comply or explain* approach. Where the Company disclosed information in connection with the recommendations made by the Company or provides explanation if the Company has not or has not implemented the recommendation.

Based on the recommendation, the Company declared that the Company had been implementing a portion of the recommendations contained in the corporate governance guidelines pursuant to POJK No. 21, with the following information:

No.	Rekomendasi / Recommendation	Keterangan / Description
1.	Prinsip 1 / Principle 1 Meningkatkan Nilai Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). <i>Improving the Value of General Meeting of Shareholders (GMS) Convention.</i>	
	1.1 Perusahaan Terbuka memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara (voting) baik secara terbuka maupun tertutup yang mengedepankan independensi, dan kepentingan pemegang saham. <i>Public Company has technical procedures for opened or closed voting that promote independency and shareholders' interest.</i>	Terpenuhi <i>Comply</i>

	1.2 Seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perusahaan Terbuka hadir dalam RUPS Tahunan. <i>All members of the Board of Directors and Board of Commissioners are present at Annual GMS.</i>	Terpenuhi Comply
	1.3 Ringkasan risalah RUPS tersedia dalam situs web Perusahaan Terbuka paling sedikit selama 1 (satu) tahun. <i>Summary of GMS minutes is available on Public Company's website by no less than 1 (one) year.</i>	Terpenuhi Comply
2.	Prinsip 2 / Principle 2 Meningkatkan Kualitas Komunikasi Perusahaan Terbuka dengan Pemegang Saham atau Investor. <i>Improving Communication Quality of Public Company with Shareholders or Investors.</i>	
	2.1 Perusahaan Terbuka memiliki suatu kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau investor. <i>Public Company has a communication policy with shareholders or investors.</i>	Terpenuhi Comply
	2.2 Perusahaan Terbuka mengungkapkan kebijakan komunikasi Perusahaan Terbuka dengan pemegang saham atau investor dalam Situs Web. <i>Public Company discloses its communication policy with shareholders investors in Website.</i>	Terpenuhi Comply
3.	Prinsip 3 / Principle 3 Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Dewan Komisaris. <i>Strengthening the Membership and Composition of Board of Commissioners.</i>	
	3.1 Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi Perusahaan Terbuka. <i>Determination of number of Board of Commissioners' member shall consider the condition of Public Company.</i>	Terpenuhi Comply
	3.2 Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. <i>Determination of Composition of Board of Commissioners' member considers the variety of expertise, knowledge, and experiences required.</i>	Terpenuhi Comply
4.	Prinsip 4 / Principle 4 Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris. <i>Improving the Quality of Duty and Responsibility Performance of Board of Commissioners.</i>	
	4.1 Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (self-assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris. <i>Board of Commissioners has self-assessment policy to assess the performance of Board of Commissioners.</i>	Terpenuhi Comply

	4.2 Kebijakan penilaian sendiri (self-assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkap melalui Laporan Tahunan Perusahaan Terbuka. <i>Self-assessment policy to assess the performance of Board of Commissioners is disclosed in Annual report of public company.</i>	Terpenuhi Comply
	4.3 Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. <i>The Board of Commissioners has a policy with respect to the resignation of the member of the Board of Commissioners if such member involved in financial crime.</i>	Terpenuhi Comply
	4.4 Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses Nominasi anggota Direksi. <i>Board of Commissioners or Committee that conduct nomination and Remuneration function arrange succession policy in nomination process of Directors member.</i>	Terpenuhi Comply
5.	Prinsip 5 / Principle 5 Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Direksi. <i>Strengthening the Membership and Composition of the Board of Directors.</i>	
	5.1 Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan Terbuka serta efektifitas dalam pengambilan keputusan. <i>Determination of number of Board of Directors' member considers the condition of public company and the effectiveness of decision-making.</i>	Terpenuhi Comply
	5.2 Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan, keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. <i>Determination of Board of Directors' member considers the variety of expertise, knowledge, and experiences required.</i>	Terpenuhi Comply
	5.3 Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi. <i>Member of Board of Directors who is liable for accounting or finance has accounting expertise and/or knowledge.</i>	Terpenuhi Comply
6.	Prinsip 6 / Principle 6 Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi. <i>Improving the Quality of Job and Responsibility Performance of Board of Directors.</i>	
	6.1 Kebijakan penilaian sendiri (self-assessment) untuk menilai kinerja Direksi diungkap melalui Laporan Tahunan Perusahaan Terbuka. <i>Self-assessment policy to assess the performance of Board of Directors is disclosed in Annual Report of Public Company.</i>	Terpenuhi Comply
	6.2 Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. <i>Board of Director have a policy related to resignation of Board of Directors' member if involved in financial crimes.</i>	Terpenuhi Comply

7.	Prinsip 7 / Principle 7 Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan. <i>Improving Corporate Governance Aspect through Participation of Stakeholders.</i>	
	7.1 Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya insider trading. <i>Public Company has a policy to prevent insider trading.</i>	Terpenuhi Comply
	7.2 Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan anti korupsi dan anti fraud. <i>Public company has anti corruption and anti fraud policy.</i>	Terpenuhi Comply
	7.3 Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor. <i>Public Company has policies concerning selection and capability improvement of suppliers and vendors.</i>	Terpenuhi Comply
	7.4 Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan untuk pemenuhan hak-hak kreditur. <i>Public Company has a policy concerning the fulfillment of creditors' rights.</i>	Terpenuhi Comply
	7.5 Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan Whistleblowing System. <i>Public company has a policy of Whistleblowing System.</i>	Terpenuhi Comply
	7.6 Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan Karyawan. <i>Public Company has long-term incentive policy for the Board of Directors and employees.</i>	Terpenuhi Comply
8.	Prinsip 8 / Principle 8 Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan. <i>Improving Corporate Governance aspect through participation of stakeholders.</i>	
	8.1 Perusahaan Terbuka memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain situs web sebagai media keterbukaan informasi. <i>Public Company takes benefits from application of a broader information technology other than website as information disclosure media.</i>	Terpenuhi Comply
	8.2 Laporan Tahunan Perusahaan Terbuka mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan Terbuka paling sedikit 5% (lima persen), selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan dan pengendali. <i>Annual Report of Public Company discloses beneficial owner in share ownership of Public Company of at least 5% (five percent), other than disclosure of beneficial owner in share ownership of Public Company through major controlling shareholders.</i>	Terpenuhi Comply

Laporan Keberlanjutan

Sustainability Report



Strategi Keberlanjutan

Sustainability Strategy

Laporan Keberlanjutan Tahun 2025 merupakan edisi kelima yang diterbitkan oleh PT Duta Anggada Realty Tbk. ("Perseroan") dan disajikan secara terpadu bersama Laporan Tahunan. Penyajian ini bertujuan untuk memberikan informasi yang komprehensif dan saling melengkapi terkait kinerja Perseroan secara menyeluruh, baik dari aspek keuangan maupun keberlanjutan. Penerbitan laporan ini tidak hanya mencerminkan kepatuhan Perseroan terhadap peraturan dan ketentuan yang berlaku, tetapi juga menegaskan komitmen Perseroan dalam mengintegrasikan prinsip-prinsip keberlanjutan ke dalam seluruh kegiatan operasional. Hal tersebut mencakup pengelolaan kinerja ekonomi, tanggung jawab sosial, serta pelestarian lingkungan hidup secara berkelanjutan sebagai bagian dari upaya menciptakan nilai jangka panjang bagi seluruh pemangku kepentingan.

Penyusunan laporan ini mengacu pada ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan melalui POJK Nomor 51/POJK.03/2017 mengenai Penerapan Keuangan Berkelanjutan bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten, dan Perusahaan Publik. Melalui laporan ini, Perseroan berharap para pemangku kepentingan dapat memahami secara lebih menyeluruh komitmen dan implementasi praktik bisnis berkelanjutan yang dijalankan, sekaligus sebagai bentuk kontribusi Perseroan dalam mendukung pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (Sustainable Development Goals/SDGs) di Indonesia.

Perseroan memandang keberlanjutan sebagai fondasi strategis dalam menciptakan nilai jangka panjang secara konsisten bagi seluruh pemangku kepentingan. Oleh karena itu, setiap aktivitas bisnis yang dijalankan senantiasa berlandaskan pada prinsip tanggung jawab yang menyeluruh, dengan mempertimbangkan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, kesejahteraan sosial, dan kelestarian lingkungan. Dalam praktiknya, Perseroan berkomitmen untuk mengintegrasikan aspek-aspek keberlanjutan ke dalam seluruh rantai operasional. Pendekatan ini diyakini tidak hanya mampu memperkuat daya saing perusahaan, tetapi juga turut berkontribusi dalam mendukung pembangunan berkelanjutan secara luas.

Strategi keberlanjutan Perseroan diawali dengan penguatan budaya keberlanjutan di lingkungan internal melalui program edukasi dan pelatihan kepada seluruh karyawan. Program ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman dan penerapan prinsip-prinsip keberlanjutan, seperti efisiensi penggunaan energi dan air, serta penerapan prinsip 3R (reduce, reuse, recycle). Reduce dilakukan melalui pengurangan konsumsi material dan limbah, reuse melalui pemanfaatan kembali sumber daya yang masih bernilai guna, dan recycle melalui pengolahan limbah menjadi produk yang memiliki nilai tambah. Upaya ini diharapkan dapat menciptakan lingkungan kerja yang lebih ramah lingkungan dan mendukung upaya pelestarian sumber daya alam.

The 2025 Sustainability Report represents the fifth edition published by PT Duta Anggada Realty Tbk. (the "Company") and is presented in an integrated manner with the Annual Report. This integrated presentation aims to provide comprehensive and complementary information regarding the Company's overall performance, encompassing both financial and sustainability aspects. The publication of this report not only reflects the Company's compliance with applicable laws and regulations but also affirms its commitment to integrating sustainability principles into all operational activities. This includes the management of economic performance, social responsibility, and environmental preservation in a sustainable manner as part of the effort to create long-term value for all stakeholders.

The preparation of this report refers to the provisions set by the Financial Services Authority (Otoritas Jasa Keuangan/OJK) through POJK Number 51/POJK.03/2017 concerning the Implementation of Sustainable Finance for Financial Service Institutions, Issuers, and Public Companies. Through this report, the Company expects stakeholders to gain a more comprehensive understanding of its commitment to and implementation of sustainable business practices, as well as its contribution to supporting the achievement of the Sustainable Development Goals (SDGs) in Indonesia.

The Company views sustainability as a strategic foundation for consistently creating long-term value for all stakeholders. Therefore, all business activities are conducted based on comprehensive responsibility, taking into account the balance between economic growth, social welfare, and environmental preservation. In practice, the Company is committed to integrating sustainability aspects across its entire operational value chain. This approach is believed not only to strengthen the Company's competitiveness but also to contribute to broader sustainable development.

The Company's sustainability strategy begins with strengthening a sustainability-oriented culture within the organization through educational and training programs for all employees. These programs aim to enhance understanding and implementation of sustainability principles, such as efficient use of energy and water, as well as the application of the 3R principles (reduce, reuse, recycle). Reduce is implemented through minimizing material consumption and waste generation, reuse through the re-utilization of resources that still have functional value, and recycle through processing waste into value-added products. These efforts are expected to create a more environmentally friendly workplace and support the preservation of natural resources.

Dari aspek sosial, Perseroan tidak hanya berfokus pada pencapaian kinerja ekonomi, tetapi juga pada peningkatan kesejahteraan karyawan dan pemberdayaan masyarakat sekitar. Perseroan berkomitmen untuk menjunjung tinggi hak-hak pekerja sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk menyediakan lingkungan kerja yang aman, sehat, dan kondusif bagi pengembangan kompetensi dan karir. Selain itu, Perseroan senantiasa berupaya menghasilkan produk dan layanan berkualitas yang tidak hanya memenuhi kebutuhan pelanggan, tetapi juga memperhatikan aspek keberlanjutan lingkungan. Dengan mengedepankan prinsip-prinsip sosial yang adil dan inklusif, Perseroan berupaya membangun hubungan yang harmonis dan saling menguntungkan dengan seluruh pemangku kepentingan.

Seluruh inisiatif tersebut mencerminkan komitmen Perseroan dalam menerapkan strategi keberlanjutan yang terintegrasi dan berkesinambungan. Melalui penerapan tata kelola perusahaan yang baik dan berorientasi pada keberlanjutan, Perseroan berupaya mengoptimalkan efisiensi penggunaan sumber daya, meminimalkan dampak lingkungan, serta meningkatkan kontribusi sosial kepada masyarakat. Pendekatan ini juga melibatkan partisipasi aktif seluruh pemangku kepentingan, baik internal maupun eksternal, guna menciptakan sinergi yang kuat dalam mencapai tujuan keberlanjutan yang selaras dengan visi dan misi Perseroan.

From a social perspective, the Company not only focuses on achieving economic performance but also on improving employee welfare and empowering surrounding communities. The Company is committed to upholding workers' rights in accordance with applicable regulations, including providing a safe, healthy, and conducive work environment for competency and career development. In addition, the Company continuously strives to deliver high-quality products and services that not only meet customer needs but also consider environmental sustainability aspects. By upholding fair and inclusive social principles, the Company aims to build harmonious and mutually beneficial relationships with all stakeholders.

All of these initiatives reflect the Company's commitment to implementing an integrated and sustainable sustainability strategy. Through the application of good corporate governance with a sustainability-oriented approach, the Company seeks to optimize resource efficiency, minimize environmental impact, and enhance its social contributions to society. This approach also involves the active participation of all stakeholders, both internal and external, in order to create strong synergy in achieving sustainability goals aligned with the Company's vision and mission.



IKHTISAR KINERJA ASPEK KEBERLANJUTAN

Sustainability Aspect Performance Highlights

KINERJA EKONOMI ECONOMIC PERFORMANCE				
(dalam jutaan Rupiah)		(in million Rupiah)		
Keterangan	2025	2024	2023	Descriptions
Pendapatan Sewa				Rental Income
Kantor	76.348	67.344	55.004	Office Space
Pusat Niaga	42.788	41.003	37.528	Retail Area
Apartemen	25.738	33.566	33.143	Apartment
Lain-lain	20.707	18.342	23.742	Others
Sub Total	165.580	160.255	149.419	Sub Total
Jasa Pemeliharaan				Service Fees
Kantor	43.573	38.663	36.444	Office Space
Pusat Niaga	13.621	20.595	19.125	Retail Area
Apartemen	4.325	4.626	4.753	Apartment
Sub Total	61.519	63.885	60.322	Sub Total
Hotel	265.865	274.138	208.762	Hotel
Lain-lain	14.192	13.281	14.698	Others
Total	507.156	511.559	433.200	Total

KINERJA EKONOMI LAINNYA OTHER ECONOMIC PERFORMANCE				
(dalam jutaan Rupiah)		(in million Rupiah)		
Keterangan	2025	2024	2023	Descriptions
Penjualan dan Pendapatan Usaha	507.156	511.559	433.200	Sales and Operating Revenues
Laba Usaha	88.824	64.336	28.521	
Rugi Tahun Berjalan	(259.621)	(296.802)	(343.798)	Loss for the Year
Total Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	(260.486)	(296.370)	(343.817)	Total Comprehensive Loss for the Year
Produk Ramah Lingkungan	-*	-*	-*	Environmentally Friendly Products
Jumlah Pemasok Lokal (Entitas)	321	332	319	Number of Local Suppliers (Entities)

*Bisnis utama Perseroan dalam bidang penyewaan ruang perkantoran, retail, apartemen dan hotel. Perseroan tidak memproduksi suatu produk dan dalam tiga tahun terakhir, Perseroan tidak mempunyai suatu proyek baru yang diluncurkan untuk dijual. Perseroan senantiasa menjaga agar setiap proyek untuk disewakan maupun untuk dijual dapat selalu memperhatikan setiap aspek sosial dan lingkungan.

*The main business of the Company is in the rental of office space, retail, apartments and hotels. The Company does not manufacture a product and in the last three years, the Company has not had a new project launched for sale. The Company always ensures that every project for rent or sale can always pay attention to every social and environmental aspect.

KINERJA LINGKUNGAN ENVIRONMENTAL PERFORMANCE

Keterangan	Satuan Unit	2025	2024	2023	Descriptions
Konsumsi Listrik	kWh	36.213.992	38.145.030	36.454.501	Electricity Consumption (GJ)
	Gigajoules	130.370	137.322	131.236	
Konsumsi Air	M3	297.306	323.797	319.932	Water Consumption (m3)

KINERJA SOSIAL SOCIAL PERFORMANCE

Keterangan	2025	2024	2023	Descriptions
Jumlah Karyawan	500	517	518	Total Employees
Jumlah Karyawan Wanita	127	148	183	Total Female Employees
Jumlah Karyawan Laki-laki	373	371	335	Total Male Employees
Jumlah Turnover Karyawan	14,0%	14,0%	12,0%	Total Employee Turnover



Tata Kelola Keberlanjutan

Sustainable Governance

Penanggung Jawab Penerapan Keuangan Berkelanjutan

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, struktur tata kelola Perseroan disusun berdasarkan prinsip pemisahan fungsi dan kewenangan yang terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Dewan Komisaris, dan Direksi. Ketiga organ tersebut merupakan pilar utama dalam penerapan tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance/GCG), yang saling melengkapi dan menjalankan peran secara independen sesuai dengan fungsi masing-masing.

RUPS sebagai organ tertinggi Perseroan memiliki kewenangan yang tidak diberikan kepada Direksi maupun Dewan Komisaris, antara lain dalam menetapkan arah kebijakan strategis, menyetujui laporan tahunan, serta mengangkat dan memberhentikan anggota Direksi dan Dewan Komisaris. Dewan Komisaris berperan dalam melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus terhadap kebijakan pengurusan serta jalannya Perseroan, sekaligus memberikan nasihat kepada Direksi guna memastikan pengelolaan perusahaan berjalan secara prudent dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sementara itu, Direksi bertanggung jawab penuh atas pengurusan dan pengelolaan kegiatan operasional Perseroan sehari-hari, termasuk dalam pengambilan keputusan strategis dan implementasi kebijakan perusahaan.

Dengan struktur ini, Perseroan dapat memastikan bahwa pengelolaan perusahaan dilakukan secara transparan, akuntabel, bertanggung jawab, independen, dan wajar, sejalan dengan prinsip-prinsip GCG yang bertujuan untuk melindungi kepentingan pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya.

Perseroan memandang bahwa penerapan keuangan berkelanjutan merupakan tanggung jawab kolektif seluruh organ Perseroan. Setiap individu dalam organisasi dituntut untuk mengintegrasikan prinsip-prinsip keuangan berkelanjutan ke dalam pelaksanaan tugas dan fungsinya masing-masing, sehingga tercipta keselarasan antara kinerja ekonomi, sosial, dan lingkungan.

Dalam implementasinya, Direktur Utama memegang peran sentral sebagai penanggung jawab utama dalam penetapan arah dan kebijakan keberlanjutan Perseroan. Tanggung jawab tersebut mencakup pengambilan keputusan strategis, pengoordinasian pelaksanaan program keberlanjutan di seluruh unit kerja, serta pengelolaan data dan informasi yang berkaitan dengan aspek keberlanjutan secara terintegrasi dan akuntabel.

Untuk mendukung efektivitas pelaksanaan tugas tersebut, Direktur Utama dibantu oleh Kepala Sumber Daya Manusia dan Sekretaris Perusahaan, yang berperan dalam memastikan implementasi kebijakan berjalan secara

Responsible for the Implementation of Sustainable Finance

Based on the provisions of Law of the Republic of Indonesia No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies, the Company's governance structure is organized on the principle of separation of functions and authorities, consisting of the General Meeting of Shareholders (GMS), the Board of Commissioners, and the Board of Directors. These three organs constitute the main pillars in the implementation of Good Corporate Governance (GCG), complementing one another while performing their roles independently in accordance with their respective functions.

The GMS, as the highest organ of the Company, holds authorities that are not granted to the Board of Directors or the Board of Commissioners, including determining strategic policy directions, approving the annual report, and appointing and dismissing members of the Board of Directors and the Board of Commissioners. The Board of Commissioners is responsible for conducting general and/or specific supervision over management policies and the course of the Company's operations, as well as providing advice to the Board of Directors to ensure that the Company is managed prudently and in compliance with applicable regulations. Meanwhile, the Board of Directors is fully responsible for the management and day-to-day operations of the Company, including making strategic decisions and implementing corporate policies.

Through this structure, the Company ensures that its management is carried out in a transparent, accountable, responsible, independent, and fair manner, in line with GCG principles aimed at protecting the interests of shareholders and other stakeholders.

The Company views the implementation of sustainable finance as a collective responsibility of all corporate organs. Every individual within the organization is required to integrate sustainable finance principles into the execution of their respective duties and functions, thereby ensuring alignment between economic, social, and environmental performance.

In practice, the President Director holds a central role as the primary person in charge of establishing the Company's sustainability direction and policies. This responsibility includes making strategic decisions, coordinating the implementation of sustainability initiatives across all business units, and managing sustainability-related data and information in an integrated and accountable manner.

In carrying out these responsibilities, the President Director is supported by the Head of Human Resources and the Corporate Secretary, who play key roles in ensuring consistent policy implementation, including strengthening

konsisten, termasuk dalam aspek penguatan budaya organisasi, kepatuhan terhadap regulasi, serta penyampaian informasi keberlanjutan kepada para pemangku kepentingan.

Direksi dan Dewan Komisaris, dengan dukungan komite-komite di bawahnya, secara sinergis melaksanakan fungsi pengawasan dan evaluasi guna memastikan bahwa seluruh program keberlanjutan diimplementasikan secara efektif dan konsisten pada setiap tingkat organisasi, sesuai dengan rencana dan target yang telah ditetapkan.

Pengembangan Kompetensi Terkait Keuangan Berkelanjutan

Dalam rangka memperkuat pemahaman, kompetensi, dan kesadaran akan pentingnya prinsip keberlanjutan, Perseroan secara konsisten mendorong partisipasi aktif seluruh pemangku kepentingan internal, termasuk Direksi, Dewan Komisaris, serta unit kerja terkait, dalam berbagai program pengembangan kapasitas yang berfokus pada penerapan aspek Environmental, Social, and Governance (ESG).

Sepanjang tahun 2025, Perseroan secara proaktif memfasilitasi dan mendorong keterlibatan dalam berbagai kegiatan pelatihan, seminar, serta sosialisasi yang diselenggarakan oleh lembaga-lembaga terkait, seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK), PT Bursa Efek Indonesia (BEI), Asosiasi Emiten Indonesia (AEI), PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI), serta institusi relevan lainnya.

Inisiatif tersebut tidak hanya bertujuan untuk meningkatkan kapabilitas sumber daya manusia dalam memahami dan mengimplementasikan praktik keberlanjutan secara komprehensif, tetapi juga untuk memastikan bahwa setiap kebijakan dan strategi Perseroan senantiasa selaras dengan perkembangan regulasi, standar industri, serta ekspektasi para pemangku kepentingan, guna mendukung penciptaan nilai jangka panjang yang berkelanjutan.

Penilaian Risiko Atas Penerapan Keuangan Berkelanjutan

Perseroan memiliki tanggung jawab untuk menerapkan prinsip-prinsip Good Corporate Governance (GCG), di mana salah satu pilar utamanya adalah manajemen risiko. Manajemen risiko bertujuan untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan mengelola berbagai risiko yang dihadapi perusahaan dalam operasionalnya. Dengan mengelola risiko dengan baik, Perseroan dapat meminimalkan dampak negatif yang mungkin timbul, serta menjaga kelangsungan dan keberlanjutan perusahaan.

Sistem manajemen risiko yang diterapkan oleh Perseroan membantu Direksi dalam memetakan potensi risiko yang dapat mempengaruhi perusahaan, baik yang bersifat strategis, operasional, finansial, maupun eksternal. Melalui kajian yang mendalam, Perseroan dapat menilai dampak yang mungkin terjadi dan menentukan langkah-langkah yang perlu diambil untuk mengantisipasi serta memitigasi risiko tersebut. Proses ini juga melibatkan penguatan kebijakan internal dan pelatihan untuk membangun kesadaran risiko di seluruh organisasi.

Dengan hasil telaahan manajemen risiko yang komprehensif, Direksi dapat merumuskan strategi untuk mengelola risiko dengan lebih efektif, menjaga daya saing perusa-

organizational culture, maintaining regulatory compliance, and communicating sustainability-related information to stakeholders.

The Board of Directors and the Board of Commissioners, with the support of their respective committees, collaboratively carry out oversight and evaluation functions to ensure that all sustainability programs are effectively and consistently implemented across all levels of the organization, in line with the established plans and targets.

Competency Development Related to Sustainable Finance

In an effort to enhance understanding, competence, and awareness of the importance of sustainability principles, the Company consistently promotes the active participation of all internal stakeholders, including the Board of Directors, the Board of Commissioners, and relevant business units, in various capacity-building programs focused on the implementation of Environmental, Social, and Governance (ESG) aspects.

Throughout 2025, the Company proactively facilitated and encouraged involvement in a range of training programs, seminars, and socialization initiatives organized by authoritative institutions, such as the Financial Services Authority (OJK), the Indonesia Stock Exchange (BEI), the Indonesian Listed Companies Association (AEI), the Indonesia Central Securities Depository (KSEI), as well as other relevant institutions.

These initiatives were not only aimed at strengthening the Company's human capital capabilities in understanding and implementing sustainability practices in a comprehensive manner, but also at ensuring that all Company policies and strategies remain aligned with evolving regulations, industry standards, and stakeholder expectations, in order to support the creation of sustainable long-term value.

Risk Assessment on Implementation of Sustainable Finance

The company has a responsibility to implement the principles of Good Corporate Governance (GCG), one of the main pillars of which is risk management. Risk management aims to identify, analyze, and manage the various risks faced by the company in its operations. By managing risks effectively, the company can minimize the potential negative impacts that may arise and maintain the company's continuity and sustainability.

The risk management system implemented by the company helps the Board of Directors map potential risks that could affect the company, whether they are strategic, operational, financial, or external in nature. Through in-depth studies, the company can assess the potential impacts and determine the necessary steps to anticipate and mitigate those risks. This process also involves strengthening internal policies and training to raise risk awareness throughout the organization.

With the results of comprehensive risk management reviews, the Board of Directors can formulate strategies to manage risks more effectively, maintain the company's

haan, dan memperkuat kepercayaan pemangku kepentingan. Penerapan manajemen risiko yang baik tidak hanya menjaga stabilitas perusahaan, tetapi juga memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan dalam menghadapi dinamika pasar yang selalu berubah.

Sehubungan dengan bidang usaha yang dijalankan, Perseroan menghadapi berbagai potensi risiko yang dapat memengaruhi kinerja dan nilai bisnis. Untuk itu, Perseroan telah melakukan pengelompokan risiko-risiko tersebut berdasarkan tingkat dampaknya terhadap operasional dan keberlanjutan usaha. Pengelompokan risiko ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai potensi ancaman yang dihadapi, serta upaya mitigasi yang telah diterapkan sebagai berikut:

• Risiko Kondisi Ekonomi

Kondisi perekonomian nasional dan global ikut berperan terhadap kinerja Perseroan seperti tingkat pertumbuhan ekonomi, tingkat inflasi, nilai tukar mata uang, tingkat suku bunga dan lainnya. Upaya Perseroan mengantisipasinya dengan secara rutin melakukan pemantauan, menerima masukan dari pihak-pihak yang berkompeten serta melakukan langkah-langkah yang diperlukan terkait kondisi ekonomi tersebut.

• Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga merupakan risiko yang dihadapi Perseroan sehubungan dengan perubahan tingkat suku bunga dari utang bank. Upaya Perseroan mengantisipasi risiko tersebut dengan melakukan pengawasan terhadap pergerakan suku bunga serta melalui pendekatan dengan kreditur untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perseroan.

• Risiko Fluktuasi Mata Uang Rupiah

Kinerja keuangan Perseroan juga dipengaruhi oleh perubahan nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing. Menghadapi fluktuasi mata uang Rupiah, Perseroan selalu memonitor fluktuasi nilai mata uang dan memaksimalkan penggunaan "lindung nilai alamiah" antara penjualan, biaya, utang dan piutang dalam mata uang yang sama.

• Risiko Kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perseroan berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penempatan rekening koran dan deposito pada Bank. Risiko tersebut dikelola oleh manajemen dengan melakukan pengawasan terhadap portofolio kredit dan piutangnya secara berkala.

• Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Perseroan akan mengalami kesulitan dalam membayar liabilitas keuangannya. Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang cukup dalam memenuhi kebutuhan kas jangka pendeknya. Perseroan juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

• Risiko Persaingan Usaha

Properti yang dikembangkan Perseroan di masa akan datang akan menghadapi kompetisi dari pengembang lainnya dalam hal lokasi, fasilitas, infrastruktur pendukung, pelayanan dan harga. Untuk mengantisipasi risiko tersebut,

competitiveness, and strengthen stakeholder trust. The implementation of good risk management not only ensures the company's stability but also guarantees sustainable growth in the face of the ever-changing market dynamics.

In relation to the business sector being operated, the Company faces various potential risks that could affect performance and business value. Therefore, the Company has categorized these risks based on the level of their impact on operations and business sustainability. This risk categorization is carried out to provide a clearer picture of the potential threats faced, as well as the mitigation efforts that have been implemented as follows:

• Economic Condition Risk

National and global economic conditions play a role in the Company's performance, including economic growth rates, inflation rates, currency exchange rates, interest rates and others. The Company's efforts to anticipate this are by routinely monitoring, receiving input from competent parties and taking the necessary steps related to these economic conditions.

• Interest Rate Risk

Interest rate risk is a risk faced by the Company in relation to changes in interest rates on bank debt. The Company's efforts to anticipate this risk are by monitoring interest rate movements and approaching creditors to minimize negative impacts on the Company.

• Rupiah Currency Fluctuations Risk

The Company's financial performance is also affected by changes in the rupiah exchange rate against foreign currencies. Facing fluctuations in the Rupiah, the Company always monitors currency fluctuations and maximizes the use of "natural hedges" between sales, costs, debts and receivables in the same currency.

• Credit Risk

The Company has credit risk arising from credits granted to the customers and placement of current accounts and deposits in the banks. These risks are managed by the management by monitoring the credit portfolio and its accounts receivable on an ongoing basis.

• Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company will have difficulties in paying its financial liabilities. The Company manages its liquidity risk by maintaining an adequate level of cash and cash equivalents to cover its short-term cash requirement. The Company also evaluates the projected and actual cash flows routinely, as well as maturity date schedule of its financial assets and liabilities.

• Business Competition Risk

The property under development in the future will face competition from developers in terms of location, facilities, supporting infrastructure, services and price. To anticipate these risks, the Company will implement a more aggressive

Perseroan akan melakukan strategi pemasaran yang lebih agresif serta memilih agen properti yang handal dan kompeten. Selain itu, properti-properti yang dikembangkan Perseroan berada di lokasi yang strategis. Dalam hal fasilitas, infrastruktur, pelayanan dan harga, Perseroan akan menyediakan properti-properti yang kompetitif sehingga memastikan daya saing yang unggul dibandingkan pesaing lainnya.

• Risiko Kebijakan Pemerintah

Risiko yang timbul akibat adanya perubahan kebijakan Pemerintah yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Untuk mengantisipasinya, Perseroan senantiasa memantau setiap perubahan kebijakan Pemerintah yang ada dan berkoordinasi dengan pihak-pihak terkait agar setiap kebijakan yang diambil sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Evaluasi Pelaksanaan Manajemen Risiko

Perseroan secara berkala melaksanakan evaluasi atas efektivitas mekanisme pengendalian risiko yang diterapkan setiap tahun buku. Evaluasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa sistem manajemen risiko yang dimiliki tetap andal dan relevan dalam menghadapi dinamika bisnis yang terus berkembang. Proses penilaian dilakukan secara sistematis melalui tahapan identifikasi risiko, analisis risiko, hingga evaluasi menyeluruh terhadap pengelolaan risiko yang ada.

Hasil evaluasi ini menjadi dasar bagi Perseroan dalam melakukan perbaikan dan penyempurnaan di seluruh lini, khususnya dalam sistem pengendalian internal dan manajemen risiko. Perseroan berkomitmen untuk terus meningkatkan efektivitas proses mitigasi dan pengelolaan risiko secara berkelanjutan. Dengan demikian, Perseroan dapat menciptakan sistem manajemen risiko yang tangguh dan adaptif, yang pada akhirnya akan memberikan dampak positif terhadap keberlanjutan dan pertumbuhan bisnis secara keseluruhan.

Hubungan Dengan Pemangku Kepentingan

Hubungan yang kuat dan konstruktif dengan para pemangku kepentingan merupakan salah satu pilar utama dalam mendukung keberlanjutan usaha Perseroan. Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, Perseroan berinteraksi dengan berbagai pemangku kepentingan, baik individu maupun kelompok, yang memiliki pengaruh langsung maupun tidak langsung terhadap kinerja dan kelangsungan bisnis Perseroan.

Menyadari pentingnya peran mereka, Perseroan berkomitmen untuk terus membangun komunikasi yang terbuka, transparan, dan efektif dengan seluruh pemangku kepentingan. Perseroan juga mendorong keterlibatan aktif mereka dalam proses identifikasi isu-isu material dan perumusan strategi keberlanjutan, guna memastikan bahwa langkah-langkah yang diambil sejalan dengan harapan dan kebutuhan seluruh pihak yang berkepentingan.

Sebagai bagian dari upaya tersebut, Perseroan telah melakukan pemetaan dan analisis terhadap pemangku kepentingan yang relevan, untuk mengidentifikasi peran, kepentingan, serta tingkat pengaruh mereka terhadap keberlangsungan usaha Perseroan. Pemetaan ini menjadi dasar dalam penyusunan pendekatan komunikasi dan keterlibatan yang tepat bagi masing-masing kelompok pemangku kepentingan.

marketing strategy and select reliable and competent property agents. Additionally, all properties develop by the Company are located strategically. In terms of facilities, infrastructure, services and price, the company will provide competitive properties in order to have competitive advantages against other competitors in the market.

• Government Policies Risk

Risks arising from changes in government policies that affect the Company's business activities. To anticipate this, the Company continuously monitors any changes in existing government policies and coordinates with related parties so that every policy taken is in accordance with applicable provisions and regulations.

Implementation of Risk Management Evaluation

The Company regularly conducts evaluations of the effectiveness of its risk control mechanisms each fiscal year. This evaluation aims to ensure that the existing risk management system remains reliable and relevant in facing the ever-evolving business dynamics. The assessment process is carried out systematically through stages of risk identification, risk analysis, and a comprehensive evaluation of existing risk management.

The results of this evaluation serve as a basis for the Company to implement improvements and enhancements across all areas, particularly in internal control systems and risk management. The Company is committed to continuously enhancing the effectiveness of its risk mitigation and management processes. In doing so, the Company aims to establish a robust and adaptive risk management system, which will ultimately have a positive impact on the sustainability and overall growth of the business.

Stakeholders Relationship

Strong and constructive relationships with stakeholders are one of the main pillars supporting the Company's business sustainability. In carrying out its operations, the Company interacts with various stakeholders, both individuals and groups, who have either direct or indirect influence on the Company's performance and business continuity.

Recognizing the importance of their role, the Company is committed to continuously fostering open, transparent, and effective communication with all stakeholders. The Company also encourages their active involvement in the process of identifying material issues and formulating sustainability strategies, to ensure that the actions taken align with the expectations and needs of all interested parties.

As part of this effort, the Company has conducted stakeholder mapping and analysis to identify their roles, interests, and levels of influence on the Company's business continuity. This mapping serves as the basis for developing appropriate communication and engagement approaches for each stakeholder group.

Pemangku Kepentingan Stakeholder	Metode Pelibatan Method of Engagement	Frekuensi Pelibatan Engagement Frequency	Topik dan Isu Utama Main Topics and Issues
Pemegang Saham Shareholders	- RUPS / RUPSLB - AGMS / EGMS	1 (satu) kali setahun / sesuai kebutuhan 1 (one) time a year / according to needs	- Kinerja keuangan dan operasional Perseroan - Pengembangan usaha Perseroan - Informasi terkait aksi korporasi Perseroan - Perubahan Pengurus Perseroan - The Company's financial and operational performance - Company business development - Information related to the Company's corporate actions - Changes in the Company's management
Pelanggan Customer	- Kunjungan langsung - Website / media sosial - Layanan pelanggan - Direct visit - Website / social media - Customer service	- Setiap saat / sesuai kebutuhan - At all times / according to needs	- Informasi produk - Kualitas pelayanan yang baik - Pengaduan pelanggan atas produk dan layanan - Product information - Good service quality - Consumer complaints about products and services
Karyawan Employees	- Pertemuan berkala - Sosialisasi HRD melalui media internal - Reguler meetings HRD Socialization through internal media	- Sesuai kebutuhan - According to needs	- Pelatihan dan pengembangan karyawan - Kesehatan dan keselamatan kerja - Remunerasi karyawan, termasuk gaji, honorarium, intensif dan lainnya - Penilaian kinerja karyawan - Employee training and development - Occupational Health and safety - Employee remuneration, including salary, honorarium, incentives and others - Assessment on employee's performance
Mitra Kerja Work Partners	- Kontrak kerja - Employment contract	- Sesuai kebutuhan - According to needs	- Pelaksanaan kerja sama yang berkesinambungan dan saling menguntungkan - Pemilihan mitra kerja secara adil dan transparan

			• Kontrak dan perjanjian kerja yang bertanggung jawab • <i>Implementation of sustainable and mutually beneficial cooperation</i> • <i>Fair and transparent selection of work partners</i> • <i>Responsible employment contracts and agreements</i>
Pemerintah dan Regulator <i>Government and Regulator</i>	• Penyampaian laporan sesuai peraturan secara berkala • Mengikuti pertemuan / sosialisasi yang diadakan Pemerintah / Regulator • <i>Submission of reports in accordance with regulations on a regular basis</i> • <i>Attending meetings / socialization events held by the Government / Regulator</i>	• Sesuai kebutuhan • <i>According to needs</i>	• Pemenuhan kewajiban terhadap ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku • Penyampaian Laporan Keuangan, Laporan Tahunan, dan Laporan lainnya • Pembayaran kewajiban sesuai ketentuan dan tepat waktu • <i>Fulfillment of obligations to applicable laws and regulations</i> • <i>Submission of Financial Reports, Annual Reports, and other related reports</i> • <i>Payment of obligations in accordance with the provisions and on time</i>
Masyarakat <i>Society</i>	• Pelaksanaan program CSR • Layanan pengaduan masyarakat • <i>Implementation of CSR programs</i> • <i>Public complaint services</i>	• Setiap saat / sesuai kebutuhan • <i>At all times / according to needs</i>	• Pelibatan masyarakat dalam setiap pelaksanaan program CSR • Memberikan kesempatan kerja kepada masyarakat sekitar • Memastikan kegiatan kerja Perseroan tidak mencemari lingkungan • <i>Community involvement in every CSR program implementation</i> • <i>Provide job opportunities to the local community</i> • <i>Ensure that the Company's work activities do not pollute the environment</i>

Kendala dan Tantangan Penerapan Keberlanjutan

Tahun 2025 merupakan tahun kelima Perseroan sebagai Perusahaan Publik dalam menyusun dan menyampaikan Laporan Keberlanjutan sesuai dengan amanat POJK No. 51/POJK.03/2017. Penyusunan laporan ini mencerminkan komitmen Perseroan untuk mengintegrasikan prinsip-prinsip keberlanjutan ke dalam strategi dan operasional bisnis secara konsisten. Meski demikian, Perseroan menyadari bahwa proses implementasi tersebut masih dihadapkan pada sejumlah kendala dan tantangan, khususnya terkait tingkat kesiapan serta pemahaman para pemangku kepentingan terhadap aspek Environmental, Social, and Governance (ESG).

Sepanjang tahun 2025, Perseroan menghadapi beberapa tantangan utama. Dari sisi kinerja keuangan, Perseroan masih mencatatkan kerugian, namun menunjukkan tren perbaikan yang positif dibandingkan tahun sebelumnya. Hal ini tercermin dari peningkatan pendapatan, terutama pada segmen perhotelan dan perkantoran yang mulai mengalami pemulihan seiring dengan membaiknya kondisi pascapandemi. Perkembangan ini menjadi indikator awal penguatan fundamental usaha, meskipun tekanan eksternal dan internal masih memengaruhi kinerja secara keseluruhan.

Di sisi lain, tantangan terkait kualitas sumber daya manusia juga menjadi perhatian penting, khususnya dalam hal pemahaman, kompetensi, dan kesadaran terhadap penerapan prinsip keberlanjutan. Tingkat pemahaman yang belum merata di seluruh lini organisasi menyebabkan implementasi ESG belum sepenuhnya optimal dan masih memerlukan penguatan secara berkelanjutan, baik melalui program peningkatan kapasitas maupun internalisasi kebijakan yang lebih efektif.

Perseroan memandang berbagai kendala dan tantangan tersebut sebagai bagian dari proses transformasi menuju praktik bisnis yang lebih berkelanjutan. Oleh karena itu, Perseroan berkomitmen untuk terus melakukan evaluasi dan perbaikan berkelanjutan, memperkuat tata kelola, serta meningkatkan sinergi dengan seluruh pemangku kepentingan. Dengan tetap berfokus pada prinsip keberlanjutan, Perseroan akan terus beradaptasi terhadap dinamika lingkungan usaha melalui inovasi produk dan layanan yang relevan, guna mendorong peningkatan kinerja dan menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi seluruh pemangku kepentingan.

Obstacles and Challenges in Implementing Sustainability

The year 2025 marks the fifth year of the Company as a Public Company in preparing and submitting its Sustainability Report in accordance with the mandate of POJK No. 51/POJK.03/2017. The preparation of this report reflects the Company's commitment to consistently integrating sustainability principles into its business strategy and operations. Nevertheless, the Company recognizes that the implementation process continues to face several constraints and challenges, particularly related to the level of readiness and understanding of stakeholders regarding Environmental, Social, and Governance (ESG) aspects.

Throughout 2025, the Company encountered several key challenges. From a financial performance perspective, the Company still recorded a loss, but demonstrated a positive improvement trend compared to the previous year. This is reflected in increased revenue, particularly in the hospitality and office segments, which began to recover in line with improving post-pandemic conditions. This development serves as an early indicator of strengthening business fundamentals, although external and internal pressures continue to affect overall performance.

On the other hand, challenges related to the quality of human resources remain a significant concern, particularly in terms of understanding, competence, and awareness of sustainability principles. The uneven level of understanding across all organizational levels has resulted in suboptimal ESG implementation, requiring continuous strengthening through capacity-building programs and more effective policy internalization.

The Company views these constraints and challenges as part of its transformation process toward more sustainable business practices. Therefore, the Company remains committed to continuous evaluation and improvement, strengthening governance, and enhancing synergy with all stakeholders. By maintaining a focus on sustainability principles, the Company will continue to adapt to the dynamics of the business environment through relevant product and service innovation, in order to drive performance improvement and create sustainable value for all stakeholders.



Kinerja Keberlanjutan

Sustainability Performance

Kegiatan Membangun Budaya Keberlanjutan

Upaya membangun budaya keberlanjutan merupakan bagian integral dari strategi bisnis Perseroan yang dijalankan secara konsisten dan berkesinambungan. Perseroan meyakini bahwa keberhasilan implementasi strategi keberlanjutan sangat ditentukan oleh tingkat pemahaman, kesadaran, serta keterlibatan aktif seluruh insan perusahaan. Oleh karena itu, nilai-nilai keberlanjutan telah diperkenalkan sejak tahap awal, yaitu dalam proses rekrutmen, sebagai bagian dari pembentukan karakter dan pola pikir karyawan yang selaras dengan prinsip keberlanjutan.

Selanjutnya, internalisasi nilai-nilai tersebut dilakukan secara berkelanjutan melalui berbagai inisiatif, antara lain program pengembangan kompetensi, pelatihan, kampanye internal, serta penerapan praktik kerja yang mencerminkan prinsip keberlanjutan dalam kegiatan operasional sehari-hari. Pendekatan ini bertujuan untuk memastikan bahwa budaya keberlanjutan tidak hanya dipahami secara konseptual, tetapi juga terwujud dalam sikap, perilaku, dan pengambilan keputusan di seluruh lini organisasi.

Perseroan berkomitmen untuk menjalankan kegiatan usaha dengan berlandaskan prinsip-prinsip keberlanjutan yang mencakup aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Perseroan memandang bahwa pertumbuhan usaha yang berkelanjutan hanya dapat dicapai melalui penerapan tata kelola perusahaan yang baik, pemberdayaan masyarakat, serta pengelolaan lingkungan yang bertanggung jawab.

Sejalan dengan komitmen tersebut, Perseroan secara aktif mengintegrasikan nilai-nilai keberlanjutan ke dalam standar etika dan perilaku perusahaan. Upaya ini dilakukan untuk membangun pemahaman yang komprehensif sekaligus mendorong partisipasi seluruh pemangku kepentingan dalam mengimplementasikan budaya keberlanjutan. Dengan demikian, setiap kebijakan, tindakan, dan keputusan yang diambil Perseroan senantiasa selaras dengan prinsip keberlanjutan sebagai fondasi dalam menciptakan nilai jangka panjang.

KINERJA EKONOMI

Dalam rangka mewujudkan pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan dan selaras dengan prinsip-prinsip keberlanjutan, Perseroan secara konsisten berupaya menciptakan nilai tambah yang optimal bagi seluruh pemangku kepentingan. Komitmen ini tidak hanya tercermin dalam pencapaian kinerja finansial, tetapi juga dalam penerapan strategi pengelolaan ekonomi yang efektif, adaptif, dan berorientasi jangka panjang. Perseroan meyakini bahwa keberhasilan dalam menjaga keseimbangan antara pertumbuhan usaha dan tanggung jawab sosial serta lingkungan merupakan kunci dalam memperkuat daya saing dan memastikan keberlangsungan bisnis di masa depan.

Activities in Building Sustainability Culture

Efforts to build a sustainability culture constitute an integral part of the Company's business strategy, implemented consistently and continuously. The Company believes that the success of its sustainability strategy is largely determined by the level of understanding, awareness, and active engagement of all employees. Therefore, sustainability values are introduced from the outset, beginning with the recruitment process, as part of shaping employees' character and mindset in alignment with sustainability principles.

Furthermore, these values are continuously internalized through various initiatives, including competency development programs, training, internal campaigns, and the implementation of work practices that reflect sustainability principles in daily operations. This approach aims to ensure that sustainability culture is not only understood conceptually but is also embodied in attitudes, behaviours, and decision-making processes across all levels of the organization.

The Company is committed to conducting its business activities based on sustainability principles encompassing economic, social, and environmental aspects. The Company recognizes that sustainable business growth can only be achieved through the implementation of good corporate governance, community empowerment, and responsible environmental management.

In line with this commitment, the Company actively integrates sustainability values into its code of ethics and conduct. This effort is intended to build comprehensive understanding while encouraging the participation of all stakeholders in implementing a sustainability culture. Accordingly, every policy, action, and decision undertaken by the Company is consistently aligned with sustainability principles as the foundation for creating long-term value.

ECONOMIC PERFORMANCE

In pursuing sustainable business growth aligned with sustainability principles, the Company consistently strives to create optimal value for all stakeholders. This commitment is reflected not only in its financial performance achievements, but also in the implementation of effective, adaptive, and long-term oriented economic management strategies. The Company believes that maintaining a balance between business growth and social as well as environmental responsibilities is key to strengthening competitiveness and ensuring long-term business sustainability.

Pada tahun 2025, Perseroan menunjukkan kinerja ekonomi yang semakin solid dengan indikasi perbaikan yang konsisten dibandingkan tahun sebelumnya. Pendapatan usaha tercatat sebesar Rp507,2 miliar, relatif stabil dengan penurunan tipis sebesar 0,9% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp511,6 miliar. Di sisi lain, Perseroan berhasil mencatatkan peningkatan signifikan pada laba usaha sebesar 38,1% menjadi Rp88,8 miliar dari Rp64,3 miliar pada tahun sebelumnya, yang mencerminkan efektivitas strategi efisiensi dan pengelolaan operasional. Meskipun masih membukukan rugi tahun berjalan sebesar Rp259,6 miliar, kinerja ini menunjukkan perbaikan sebesar 12,5% dibandingkan rugi sebesar Rp296,4 miliar pada tahun 2024. Secara keseluruhan, capaian ini mencerminkan tren pemulihan dan penguatan fundamental keuangan Perseroan dalam beberapa tahun terakhir. Dengan momentum perbaikan yang terus terjaga, Perseroan optimistis dapat meningkatkan kinerja keuangan dan operasional secara berkelanjutan di masa mendatang.

In 2025, the Company demonstrated increasingly solid economic performance, with consistent improvements compared to the previous year. Revenue reached Rp507.2 billion, remaining relatively stable with a slight decline of 0.9% compared to Rp511.6 billion in 2024. On the other hand, the Company recorded a significant increase in operating profit of 38.1%, rising to Rp88.8 billion from Rp64.3 billion in the prior year, reflecting the effectiveness of its efficiency measures and operational management. Despite still recording a net loss for the year of Rp259.6 billion, this result represents an improvement of 12.5% compared to the net loss of Rp296.4 billion in 2024. Overall, these achievements indicate a positive recovery trend and strengthening financial fundamentals over the past few years. With this improving momentum, the Company remains optimistic about sustaining its positive trajectory and continuing to enhance its financial and operational performance in the years ahead.

Nilai Ekonomi yang Dihasilkan dan Didistribusikan *Economic Value Generated and Distributed*

	(dalam jutaan Rupiah)				(in million Rupiah)
Keterangan	2025	2024	2023	Descriptions	
Nilai Ekonomi yang Dihasilkan				Economic Value Generated	
Pendapatan	507.156	511.559	433.200	Revenues	
Pendapatan Lainnya	3.032	2.501	669	Other Income	
Penghasilan Keuangan	815	493	724	Finance Income	
Jumlah Nilai Ekonomi yang Dihasilkan	511.003	514.552	434.593	Amount of Economic Value Generated	
Nilai Ekonomi yang Didistribusikan				Economic Value Distributed	
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	272.184	274.464	251.156	Cost of Sales and Direct Sales	
Beban Penjualan	30.178	31.533	23.921	Selling Expenses	
Beban Umum dan Administrasi	111.594	127.651	121.039	General and Administrative Expenses	
Beban Lainnya	7.408	16.075	9.232	Other Expenses	
Beban Keuangan	308.762	327.251	341.300	Finance Expenses	
Beban Pajak Final	24.114	23.732	21.391	Final Tax Expenses	
Beban Pajak Penghasilan	16.384	10.648	10.351	Income Tax Expenses	
Jumlah Nilai Ekonomi yang Didistribusikan	770.624	811.354	778.391	Amount of Economic Value Distributed	

Uraian komprehensif mengenai pencapaian target keuangan beserta realisasinya, termasuk analisis mendalam atas kinerja keuangan Perseroan, telah disajikan secara terperinci dalam Bab Analisis dan Pembahasan Manajemen pada Laporan Tahunan 2025. Bab tersebut merupakan bagian yang terintegrasi dengan Laporan Keberlanjutan 2025, sehingga memberikan gambaran yang utuh, sistematis, dan menyeluruh mengenai kondisi serta kinerja keuangan Perseroan sepanjang tahun pelaporan.

A comprehensive description of the achievement of financial targets and their realization, including an in-depth analysis of the Company's financial performance, is presented in detail in the Management's Discussion and Analysis section of the 2025 Annual Report. This section is integrated with the 2025 Sustainability Report, thereby providing a complete, systematic, and comprehensive overview of the Company's financial condition and performance throughout the reporting year.

KINERJA LINGKUNGAN HIDUP

Perseroan menyadari bahwa pelestarian lingkungan hidup merupakan aspek fundamental yang tidak terpisahkan dari upaya menjaga keberlanjutan usaha dan kinerja jangka panjang. Meskipun kegiatan operasional di bidang pengelolaan properti komersial tidak berinteraksi secara langsung dengan ekosistem alam, Perseroan memandang bahwa setiap aktivitas bisnis tetap memiliki potensi dampak terhadap lingkungan. Oleh karena itu, kesadaran akan pentingnya tanggung jawab lingkungan terus diinternalisasikan ke dalam budaya perusahaan, sehingga nilai-nilai keberlanjutan menjadi landasan dalam setiap pengambilan keputusan dan pelaksanaan kegiatan operasional.

Komitmen tersebut diwujudkan melalui penerapan kebijakan dan program yang dirancang secara strategis, terukur, dan berkesinambungan. Perseroan secara konsisten mengintegrasikan prinsip-prinsip ramah lingkungan ke dalam seluruh tahapan siklus pengembangan properti, mulai dari perencanaan, proses konstruksi, hingga tahap operasional. Pendekatan ini mencakup pemilihan desain yang efisien energi, penggunaan material yang lebih berkelanjutan, serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya alam secara bijak. Dengan demikian, Perseroan tidak hanya berfokus pada penciptaan nilai ekonomi, tetapi juga memastikan bahwa kegiatan usahanya selaras dengan upaya pelestarian lingkungan hidup.

Sebagai implementasi nyata dari komitmen tersebut, Perseroan telah menjalankan berbagai inisiatif pengelolaan lingkungan di seluruh area operasional. Inisiatif tersebut meliputi penggunaan bahan bangunan ramah lingkungan, penerapan sistem efisiensi energi dan pengelolaan air, pengurangan penggunaan material sekali pakai seperti kertas dan plastik, serta pengelolaan limbah secara bertanggung jawab dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Melalui langkah-langkah ini, Perseroan tidak hanya memastikan kepatuhan terhadap regulasi, tetapi juga berperan aktif dalam menjaga kualitas lingkungan di sekitar wilayah operasional. Perseroan meyakini bahwa konsistensi dalam menjalankan praktik bisnis yang berwawasan lingkungan akan mampu meminimalkan dampak negatif terhadap alam sekaligus memperkuat reputasi sebagai entitas usaha yang bertanggung jawab dan berorientasi pada keberlanjutan.

Biaya Lingkungan Hidup

Pada tahun 2025, Perseroan merealisasikan biaya pengelolaan lingkungan hidup sebesar kurang lebih Rp922 juta. Alokasi biaya tersebut difokuskan pada kegiatan pengelolaan limbah melalui kerja sama dengan pihak ketiga yang kompeten, serta pelaksanaan berbagai inisiatif pengelolaan dan pemeliharaan lingkungan di sekitar area proyek.

Penggunaan Material Ramah Lingkungan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan senantiasa mengedepankan penggunaan material yang ramah lingkungan sebagai bagian dari komitmen terhadap praktik bisnis yang berkelanjutan. Upaya ini diwujudkan melalui pemilihan bahan yang memiliki dampak minimal terhadap lingkungan, efisiensi dalam penggunaan sumber daya, serta pengurangan potensi limbah yang dihasilkan dari aktivitas operasional. Perseroan juga secara konsisten melakukan evaluasi dan inovasi dalam pemanfaatan material guna memastikan kesesuaian dengan standar

ENVIRONMENTAL PERFORMANCE

The Company recognizes that environmental preservation is a fundamental aspect that cannot be separated from efforts to maintain long-term business sustainability and performance. Although its operations in commercial property management do not directly interact with natural ecosystems, the Company acknowledges that all business activities still carry potential environmental impacts. Therefore, awareness of environmental responsibility is continuously internalized into the corporate culture, ensuring that sustainability values serve as a foundation in decision-making and operational activities.

This commitment is implemented through policies and programs that are strategically designed, measurable, and sustainable. The Company consistently integrates environmentally friendly principles across all stages of the property development lifecycle, from planning and construction to operational phases. This approach includes energy-efficient design selection, the use of more sustainable materials, and the optimization of natural resource utilization. In doing so, the Company not only focuses on generating economic value but also ensures that its business activities align with environmental preservation efforts.

As a tangible manifestation of this commitment, the Company has implemented various environmental management initiatives across all operational areas. These initiatives include the use of environmentally friendly building materials, the implementation of energy and water efficiency systems, the reduction of single-use materials such as paper and plastic, and responsible waste management practices in accordance with applicable regulations. Through these measures, the Company not only ensures regulatory compliance but also actively contributes to maintaining environmental quality in its areas of operation. The Company believes that consistent implementation of environmentally responsible business practices will minimize negative impacts on the environment while strengthening its position as a responsible and sustainability-oriented enterprise.

Environmental Costs

In 2025, the Company realized environmental management expenditures of approximately Rp922 million. These funds were primarily allocated to waste management activities carried out in collaboration with competent third parties, as well as to the implementation of various environmental management and maintenance initiatives in the areas surrounding the Company's project sites.

Use of Environmentally Friendly Materials

In carrying out its business activities, the Company consistently prioritizes the use of environmentally friendly materials as part of its commitment to sustainable business practices. This effort is implemented through the selection of materials with minimal environmental impact, efficient use of resources, and the reduction of waste generated from operational activities. The Company also continuously conducts evaluations and innovations in the utilization of materials to ensure compliance with applicable environmental standards, while supporting the creation of

lingkungan yang berlaku, sekaligus mendukung terciptanya nilai tambah jangka panjang bagi pemangku kepentingan serta kelestarian lingkungan. Berikut berbagai inisiatif yang telah dilakukan oleh Perseroan antara lain:

- **Penerapan Konsep Green Building**
Setiap properti yang dimiliki dirancang dan dibangun dengan prinsip green building guna menekan konsumsi energi, meningkatkan efisiensi, serta menciptakan lingkungan yang lebih sehat dan berkelanjutan.
- **Efisiensi Penggunaan Kertas**
Mendorong pengurangan penggunaan kertas melalui digitalisasi dokumen serta pemanfaatan kembali kertas bekas untuk keperluan internal.
- **Pengurangan Konsumsi Tisu dan Plastik**
Mengurangi penggunaan tisu dan plastik sekali pakai di lingkungan kerja sebagai bentuk kepedulian terhadap pengurangan limbah non-organik.
- **Penghematan Energi Listrik**
Mengganti lampu konvensional dengan lampu hemat energi untuk menekan konsumsi listrik dan meningkatkan efisiensi energi.
- **Penghematan Penggunaan Air**
Mengganti keran konvensional dengan keran otomatis untuk mengurangi pemborosan air dalam kegiatan operasional sehari-hari.
- **Sosialisasi Program Ramah Lingkungan**
Melakukan edukasi dan sosialisasi secara rutin kepada seluruh karyawan mengenai pentingnya penghematan energi, air, dan kertas, serta penerapan praktik kerja yang lebih berkelanjutan.

PENGELOLAAN ENERGI

Pengelolaan energi merupakan salah satu aspek strategis dalam mendukung keberlangsungan kegiatan operasional Perseroan. Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang penyewaan perkantoran, retail, apartemen, dan hotel, Perseroan memiliki ketergantungan yang signifikan terhadap ketersediaan energi yang andal dan efisien. Dalam menjalankan operasionalnya, Perseroan mengandalkan pasokan energi listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebagai sumber energi utama yang digunakan untuk menunjang berbagai aktivitas di seluruh unit properti.

Selain itu, sebagai langkah mitigasi risiko terhadap potensi gangguan pasokan listrik, Perseroan juga memanfaatkan Bahan Bakar Minyak (BBM) sebagai sumber energi cadangan untuk pengoperasian generator set (genset), yang digunakan secara terbatas hanya pada kondisi darurat atau saat terjadi pemadaman listrik. Di sisi lain, penggunaan BBM juga dialokasikan untuk mendukung operasional kendaraan kantor, dengan pengelolaan yang terkontrol dan jumlah yang relatif terbatas.

Energi listrik dimanfaatkan secara luas untuk menunjang berbagai kebutuhan operasional, mulai dari penerangan, pengoperasian perangkat elektronik, hingga mendukung fungsi sarana dan prasarana gedung seperti sistem pendingin udara (AC), lift, serta fasilitas penunjang lainnya. Perseroan menyadari bahwa listrik dan bahan bakar minyak (BBM) merupakan sumber energi tak terbarukan dengan ketersediaan yang semakin terbatas. Sejalan dengan hal tersebut, Perseroan berkomitmen untuk secara konsisten menerapkan langkah-langkah efisiensi dan penghematan energi di seluruh portofolio properti yang dikelola. Komitmen ini tidak hanya bertujuan untuk meningkatkan efektivitas operasional, tetapi juga

long-term value for stakeholders and the preservation of the environment. The following are various initiatives that have been undertaken by the Company:

• Implementation of Green Building Concepts

All properties owned by the Company are designed and developed based on green building principles to reduce energy consumption, increase efficiency, and create healthier and more sustainable environments.

• Paper Usage Efficiency

Promoting the reduction of paper usage through document digitalization and reusing used paper for internal purposes.

• Reduction of Tissue and Plastic Usage

Minimizing the use of disposable tissues and plastics in the workplace as part of the effort to reduce non-organic waste.

• Electricity Conservation

Replacing conventional lighting with energy-efficient lamps to reduce electricity consumption and improve energy efficiency.

• Water Usage Conservation

Replacing conventional faucets with automatic ones to minimize water wastage in daily operations.

• Environmental Awareness Programs

Regularly educating and socializing all employees on the importance of conserving energy, water, and paper, as well as adopting more sustainable work practices.

ENERGY MANAGEMENT

Energy management is a strategic aspect in supporting the sustainability of the Company's operational activities. As a company engaged in office, retail, apartment, and hotel leasing, the Company has a significant dependency on the availability of reliable and efficient energy. In carrying out its operations, the Company relies on electricity supply from PT Perusahaan Listrik Negara (PLN) as its primary energy source to support various activities across all property units.

In addition, as part of risk mitigation against potential power supply disruptions, the Company also utilizes fuel (BBM) as a backup energy source for operating generator sets (gensets), which are used on a limited basis only during emergencies or power outages. On the other hand, fuel usage is also allocated to support the operation of office vehicles, with controlled management and relatively limited consumption.

Electricity is widely utilized to support various operational needs, ranging from lighting and the operation of electronic equipment to enabling building infrastructure and facilities such as air conditioning (AC) systems, elevators, and other supporting amenities. The Company recognizes that electricity and fuel (BBM) are non-renewable energy sources with increasingly limited availability. In line with this, the Company is committed to consistently implementing energy efficiency and conservation measures across its managed property portfolio. This commitment aims not only to enhance operational effectiveness but also to reflect the Company's responsibility in supporting environmental sustainability.

merupakan wujud tanggung jawab Perseroan dalam mendukung keberlanjutan lingkungan serta menjaga ketersediaan energi bagi generasi mendatang.

Emisi Gas Rumah Kaca (GRK) terdiri dari emisi GRK langsung (cakupan 1) yang berasal dari penggunaan BBM dan emisi GRK tidak langsung (cakupan 2) yang bersumber dari energi dari luar berupa listrik yang diperoleh dari PLN dengan mengalikan konsumsi Listrik (dalam kWh per tahun) dengan average grid emission factor yang mengacu pada dokumen "Faktor Emisi Kegiatan Ketenagalistrikan di Indonesia Tahun 2023 yang diterbitkan oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK) yaitu sebesar 0,819kg CO₂/kWh.

Berikut tabel pemakaian energi Perseroan dalam tiga tahun terakhir, yaitu:

Keterangan	Satuan / Unit	2025	2024	2023
Listrik / <i>Electricity</i>	KWh	36.213.992	38.145.030	36.454.501
	GJ	130.370	137.322	131.236
Cakupan 1 (BBM) / <i>Scope 1 (Fuel)*</i>	Ton CO ₂	N/A	N/A	N/A
Cakupan 2 (Listrik PLN) / <i>Scope 2 (PLN Electricity)</i>	Ton CO ₂	29.660	31.253	29.797
Total Area	m ²	217.970	225.076	225.076
Intensitas Pemakaian Energi / <i>Energy Usage Intensity</i>	GJ/m ²	0,60	0,61	0,58

*Perseroan masih belum mempunyai data terkait perhitungan emisi GRK cakupan 1 (BBM).

The company still does not have data related to the calculation of Scope 1 GHG emissions (fuel).

Efisiensi Energi

Untuk mencapai tujuan dalam melakukan efisiensi energi, Perseroan berfokus pada pengelolaan sumber daya energi secara optimal, efisien dan berkelanjutan. Hal tersebut sangat penting, tujuannya tidak hanya demi tercapainya pengelolaan biaya operasional yang efisien dan efektif, namun juga turut berkontribusi dalam menjaga kelestarian lingkungan. Upaya Perseroan dalam rangka efisiensi energi tersebut dengan menerapkan kebijakan penghematan energi, seperti memakai lampu hemat energi (LED) untuk penerangan, menggunakan peralatan elektronik hanya pada saat dibutuhkan, mematikan Air Conditioner (AC) di luar jam kantor serta menjaga suhu AC sesuai kebutuhan, menggunakan kran air otomatis, melakukan perawatan rutin terhadap sarana dan prasarana kelistrikan kantor, serta tindakan penghematan energi lainnya. Selain itu, Perseroan juga berupaya mengurangi pemakaian Listrik melalui otomatisasi dan sentralisasi pengaturan penerangan dan pendinginan ruangan pada seluruh gedung.

Secara umum, total konsumsi energi listrik Perseroan pada tahun 2025 mengalami penurunan dibandingkan tahun sebelumnya. Intensitas konsumsi energi listrik tercatat sebesar 0,60 GJ/m², sedikit lebih rendah dibandingkan tahun 2024 yang sebesar 0,61 GJ/m². Penurunan ini sejalan dengan penurunan tipis pendapatan usaha Perseroan pada tahun 2025, yang turut didukung oleh implementasi kebijakan efisiensi energi secara konsisten.

Ke depan, Perseroan berkomitmen untuk terus menjaga efisiensi energi serta mengendalikan tingkat konsumsi listrik melalui berbagai inisiatif penghematan yang terukur dan

and preserving energy availability for future generations.

Greenhouse Gas (GHG) emissions consist of direct GHG emissions (Scope 1), which come from the use of fuel, and indirect GHG emissions (Scope 2), which originate from externally sourced energy such as electricity obtained from PLN. These are calculated by multiplying electricity consumption (in kWh per year) by the average grid emission factor, which refers to the document "Emission Factors for Electricity Generation Activities in Indonesia for 2023" published by the Ministry of Environment and Forestry (KLHK), with a value of 0.819 kg CO₂/kWh.

The following table presents the Company's energy consumption over the past three years:

Energy Efficiency

To achieve its goal of energy efficiency, the Company focuses on managing energy resources in an optimal, efficient, and sustainable manner. This is of great importance, not only to ensure efficient and effective operational cost management but also to contribute to environmental preservation. The Company's efforts to achieve energy efficiency include implementing energy-saving policies, such as using energy-efficient (LED) lights for lighting, operating electronic equipment only when needed, turning off air conditioners (AC) outside of office hours and maintaining AC temperature as required, using automatic water faucets, conducting regular maintenance of office electrical infrastructure, as well as other energy-saving measures. In addition, the Company also strives to reduce electricity usage through the automation and centralization of lighting and air conditioning controls across all buildings.

In general, the Company's total electricity consumption in 2025 decreased compared to the previous year. The electricity consumption intensity was recorded at 0.60 GJ/m², slightly lower than 0.61 GJ/m² in 2024. This decline is in line with the slight decrease in the Company's operating revenue in 2025, supported by the consistent implementation of energy efficiency policies.

Going forward, the Company remains committed to maintaining energy efficiency and controlling electricity consumption through various measurable and sustainable

berkelanjutan. Upaya ini merupakan bagian dari komitmen Perseroan dalam menerapkan praktik operasional yang bertanggung jawab, dengan memastikan pemanfaatan energi yang optimal, efisien, dan berwawasan lingkungan.

PENGELOLAAN AIR

Dalam menjalankan aktivitas operasionalnya, Perseroan memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap ketersediaan air sebagai salah satu sumber daya vital. Oleh karena itu, Perseroan menempatkan pengelolaan air sebagai aspek penting yang harus dilakukan secara bertanggung jawab, efisien, dan berkelanjutan. Kebutuhan air Perseroan dipenuhi melalui pasokan dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM), yang dimanfaatkan untuk mendukung berbagai kegiatan operasional, khususnya untuk keperluan domestik di seluruh area gedung.

Seiring dengan meningkatnya tekanan terhadap ketersediaan air bersih, Perseroan secara konsisten menerapkan prinsip keberlanjutan dalam setiap aspek penggunaan air. Berbagai kebijakan dan inisiatif penghematan air telah dirancang dan diimplementasikan secara terintegrasi di seluruh unit kerja. Upaya tersebut antara lain mencakup penggunaan kran otomatis untuk mengurangi pemborosan, pelaksanaan kampanye internal guna membangun kesadaran dan perilaku hemat air di kalangan karyawan, serta inspeksi dan pemeliharaan rutin pada sistem instalasi air untuk mencegah kebocoran sekaligus menjaga kualitas dan keamanan air yang digunakan.

Melalui langkah-langkah tersebut, Perseroan berupaya aktif mendukung pelestarian sumber daya air dan memastikan keberlanjutan operasional yang ramah lingkungan.

Berikut tabel pemakaian air dan intensitas pemakaian air dalam waktu tiga tahun terakhir, yaitu:

Keterangan	Satuan / Unit	2025	2024	2023
Pemakaian Air / Water Usage	m3	297.306	323.797	319.932
Total Area	m2	217.970	225.076	225.076
Intensitas Pemakaian Air / Water Usage Intensity	m3/m2	1,36	1,44	1,42

Secara umum, pemakaian air Perseroan pada tahun 2025 mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Intensitas pemakaian air tercatat sebesar 1,36 m³/m², lebih rendah dibandingkan tahun 2024 yang sebesar 1,44 m³/m². Penurunan ini sejalan dengan berkurangnya pendapatan usaha Perseroan, serta didukung oleh penerapan kebijakan penghematan air secara konsisten di seluruh lingkungan operasional. Implementasi kebijakan tersebut turut berkontribusi terhadap berkurangnya konsumsi air di seluruh gedung yang dikelola Perseroan.

Ke depan, Perseroan berkomitmen untuk terus memperkuat upaya efisiensi dan konservasi air melalui berbagai inisiatif yang terukur dan berkelanjutan. Langkah-langkah ini dilakukan guna memastikan penggunaan air tetap optimal, efisien, dan sesuai dengan kebutuhan operasional, sekaligus mendukung praktik

energy-saving initiatives. These efforts form part of the Company's commitment to responsible operational practices, ensuring that energy is utilized in an optimal, efficient, and environmentally responsible manner.

WATER MANAGEMENT

In carrying out its operational activities, the Company has a high dependency on water availability as a vital resource. Therefore, the Company places water management as a key aspect that must be conducted responsibly, efficiently, and sustainably. The Company's water needs are supplied by the Regional Water Supply Company (PDAM), which is utilized to support various operational activities, particularly for domestic purposes across all operational buildings.

In line with increasing pressure on clean water availability, the Company consistently implements sustainability principles in every aspect of water usage. Various water conservation policies and initiatives have been designed and implemented in an integrated manner across all business units. These efforts include the use of automatic faucets to reduce water wastage, internal campaigns to promote water-saving behaviour among employees, as well as routine inspections and maintenance of water installation systems to prevent leaks while ensuring the quality and safety of the water used.

Through these initiatives, the Company actively supports the conservation of water resources and ensures environmentally sustainable operations.

The following is a table of water use and the intensity of water use in the last three years, namely:

In general, the Company's water consumption in 2025 decreased compared to the previous year. The water usage intensity was recorded at 1.36 m³/m², lower than 1.44 m³/m² in 2024. This decline is in line with the decrease in the Company's operating revenue and was further supported by the consistent implementation of water-saving policies across all operational areas. These measures have contributed to a reduction in water consumption across the buildings managed by the Company.

Going forward, the Company remains committed to strengthening its water efficiency and conservation efforts through various measurable and sustainable initiatives. These efforts are aimed at ensuring that water usage remains optimal, efficient, and aligned with operational needs, while also supporting responsible and

pengelolaan sumber daya alam yang bertanggung jawab dan berkelanjutan.

KEANEKARAGAMAAN HAYATI

Perseroan bergerak di industri yang bisnis utamanya tidak bersentuhan langsung dengan lingkungan dan secara geografis wilayah operasi Perseroan tidak berdekatan dengan area yang memiliki keanekaragaman hayati yang tinggi. Namun demikian, Perseroan akan senantiasa memperhatikan setiap risiko yang mungkin timbul dari kegiatan operasional terhadap lingkungan khususnya ekosistem sekitar.

Dalam rangka menciptakan lingkungan yang lebih asri, sehat, dan bersih, Perseroan juga telah melakukan sejumlah inisiatif yang mendukung keberlanjutan lingkungan. Beberapa langkah konkret yang telah dilakukan termasuk penataan taman dan penanaman pohon di sekitar area gedung untuk meningkatkan kualitas udara dan estetika lingkungan kerja. Selain itu, Perseroan menyediakan tempat sampah sesuai dengan kebutuhan, tempat khusus bagi perokok, dan secara aktif menerapkan prinsip 3R (reuse, reduce, recycle) di lingkungan kerja. Upaya-upaya ini bertujuan tidak hanya untuk menciptakan lingkungan yang lebih baik bagi karyawan dan masyarakat sekitar, tetapi juga sebagai bagian dari tanggung jawab sosial perusahaan terhadap keberlanjutan lingkungan.

PENGELOLAAN EMISI

Sebagai perusahaan yang bergerak di industri yang tidak langsung berhubungan dengan lingkungan, Perseroan saat ini belum melakukan pencatatan dan perhitungan terkait emisi yang dihasilkan dari aktivitas operasional (cakupan 1). Meskipun demikian, Perseroan memiliki komitmen kuat untuk berkontribusi secara aktif dalam mengurangi emisi gas rumah kaca (GRK) guna mendukung upaya global dalam mengatasi perubahan iklim dan pemanasan global. Sebagian besar emisi GRK yang dihasilkan oleh Perseroan berasal dari konsumsi listrik, penggunaan pendingin udara, serta pemakaian bahan bakar yang diperlukan untuk mendukung operasional kantor dan kegiatan karyawan. Perseroan berkomitmen untuk terus melakukan upaya efisiensi dan berinovasi dalam mengurangi dampak lingkungan yang dihasilkan dari aktivitas tersebut.

Upaya pengelolaan emisi di Perseroan dilakukan melalui beberapa kegiatan, yaitu:

- Mengganti peralatan elektronik lama dengan peralatan yang lebih hemat listrik.
- Menggunakan teknologi pendingin udara yang lebih ramah lingkungan.
- Menjalankan program efisiensi energi dan pola hidup ramah lingkungan.
- Melakukan perawatan taman dan penanaman pohon di area sekitar kegiatan usaha.
- Menyediakan ruang khusus merokok di sekitar gedung Perseroan.

Berbagai upaya tersebut diharapkan dapat membantu dalam pengurangan emisi Perseroan. Di masa mendatang, Perseroan akan terus melakukan evaluasi terhadap pengelolaan emisi GRK untuk mencari strategi terbaik dalam rangka menurunkan jumlah emisi GRK yang dihasilkan dari aktivitas operasional Perseroan.

sustainable natural resource management.

BIODIVERSITY

The Company is engaged in an industry whose main business is not in direct contact with the environment and geographically the Company's operating area is not adjacent to areas that have high biodiversity. However, the Company will always pay attention to any risks that may arise from operational activities on the environment, especially the surrounding ecosystem.

In order to create a greener, healthier, and cleaner environment, the Company has also carried out a number of initiatives that support environmental sustainability. Some of the concrete steps taken include the landscaping and tree planting around the building area to improve air quality and the aesthetic of the workplace environment. In addition, the Company provides waste bins according to needs, a designated smoking area, and actively implements the 3R principles (reuse, reduce, recycle) in the workplace. These efforts aim not only to create a better environment for employees and the surrounding community but also as part of the company's social responsibility toward environmental sustainability.

EMISSION MANAGEMENT

As a company operating in an industry that is not directly related to the environment, the Company has not yet conducted recording and calculations regarding emissions generated from operational activities (Scope 1). However, the Company has a strong commitment to actively contributing to the reduction of greenhouse gas (GHG) emissions to support global efforts in addressing climate change and global warming. The majority of GHG emissions generated by the Company come from electricity consumption, air conditioning use, and the use of fuel required to support office operations and employee activities. The Company is committed to continuously making efforts to improve efficiency and innovate in reducing the environmental impact generated from these activities.

Emissions management efforts in the Company are carried out through several activities, namely:

- *Replacing old electronic equipment with more energy efficient equipment.*
- *Using air conditioning technology that is more environmentally friendly.*
- *Running energy efficiency programs and environmentally friendly lifestyle.*
- *Carry out garden maintenance and tree planting in the area around business activities.*
- *Provide a special smoking room around the Company building.*

These various efforts are expected to help in reducing the Company's emissions. In the future, the Company will continue to evaluate the management of GHG emissions to find the best strategy in order to reduce the amount of GHG emissions resulting from the Company's operational activities.

PENGELOLAAN LIMBAH

Dalam operasionalnya, Perseroan menghasilkan berbagai jenis limbah padat dan cair. Limbah padat yang dihasilkan terutama berasal dari aktivitas kantor, dengan dominasi limbah kertas bekas pakai yang terkait dengan kegiatan operasional harian. Sementara itu, limbah cair mayoritas terdiri dari air bekas pemakaian yang dihasilkan oleh seluruh fasilitas gedung Perseroan. Pengelolaan limbah tersebut dilakukan dengan penuh perhatian dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan tetap mengedepankan prinsip-prinsip ramah lingkungan. Upaya pengelolaan ini dilaksanakan untuk memastikan bahwa hasil akhir dari pengolahan limbah dapat berupa material atau senyawa yang tidak membahayakan lingkungan dan dapat mendukung keberlanjutan serta menjaga kualitas ekosistem sekitar.

Sistem pengelolaan limbah di beberapa properti Perseroan selama ini sudah bekerja sama dengan PD PAL (Perusahaan Air Limbah) daerah setempat. Selain itu, pengelolaan limbah juga dilaksanakan secara mandiri oleh pengelola gedung dengan menggunakan sistem STP (sewage treatment plant) yaitu sistem pengolahan limbah cair domestik dimana limbah yang dihasilkan diproses menjadi cairan yang layak untuk dibuang ke saluran pembuangan. Untuk limbah padat dikelola dengan cara dipisahkan sesuai jenisnya dan dikumpulkan sementara di Tempat Pembuangan Sementara (TPS) dan kemudian akan diangkut secara berkala oleh pihak ketiga ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA).

Dukungan terhadap gerakan pelestarian lingkungan hidup juga diterapkan secara konsisten dalam lingkungan internal Perseroan. Perseroan telah mengadopsi prinsip 3R (Reduce, Reuse, Recycle) dalam operasionalnya, yang mencakup pengurangan konsumsi material, penggunaan kembali barang-barang yang masih bisa dimanfaatkan, serta mendaur ulang sampah yang dihasilkan. Dalam keseharian, budaya hidup ramah lingkungan juga ditegakkan melalui berbagai inisiatif, seperti mendorong penggunaan kertas bekas pakai, mengurangi penggunaan plastik sekali pakai, dan menyediakan fasilitas tempat sampah yang terpisah sesuai dengan jenis sampah untuk memudahkan proses daur ulang. Selain itu, setiap individu di dalam Perseroan juga dilibatkan dalam upaya ini dengan kesadaran untuk menjalani gaya hidup yang lebih berkelanjutan dan bertanggung jawab terhadap lingkungan.

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat kasus tumpahan yang signifikan, baik tumpahan minyak, bahan bakar, limbah maupun bahan kimia yang membahayakan lingkungan.

PENGADUAN TERKAIT LINGKUNGAN HIDUP

Komitmen Perseroan dalam menjaga kelestarian lingkungan diwujudkan melalui penyediaan fasilitas pengaduan yang terbuka bagi seluruh pemangku kepentingan. Fasilitas ini memungkinkan mereka untuk melaporkan segala tindakan atau permasalahan yang muncul terkait dengan kegiatan operasional yang dapat merugikan lingkungan sekitar. Sistem pengaduan ini diharapkan menjadi alat evaluasi yang efektif bagi program-program lingkungan yang telah dijalankan, serta menjadi sumber informasi yang berguna untuk penyempurnaan dan pengembangan program pengelolaan lingkungan yang lebih baik di masa mendatang.

WASTE MANAGEMENT

In its operations, the Company generates various types of solid and liquid waste. The solid waste primarily comes from office activities, with the majority being used paper associated with daily operational activities. Meanwhile, the liquid waste mostly consists of used water generated by all facilities within the Company's building. The management of this waste is carried out with great care and in compliance with applicable laws and regulations, while upholding environmentally friendly principles. This waste management effort is implemented to ensure that the final output of waste processing results in materials or compounds that are not harmful to the environment and support sustainability while preserving the surrounding ecosystem.

The waste management system in several of the Company's properties has been working closely with the local PD PAL (Wastewater Company). In addition, waste management is also carried out independently by building managers using the STP (sewage treatment plant) system, which is a domestic liquid waste treatment system where the waste produced is processed into a liquid suitable for disposal into the sewer. Solid waste is managed by separating according to its type and temporarily collected at a Temporary Disposal Site (TPS) and then periodically transported by a third party to a Final Disposal Site (TPA).

Support for environmental conservation efforts is also consistently implemented within the company. The company has adopted the 3R (Reduce, Reuse, Recycle) principle in its operations, which includes reducing material consumption, reusing items that can still be utilized, and recycling the waste produced. On a daily basis, an environmentally friendly lifestyle is also promoted through various initiatives, such as encouraging the reuse of paper, reducing the use of single-use plastics, and providing waste bins that are separated by waste type to facilitate the recycling process. Additionally, every individual within the company is involved in these efforts with an awareness of adopting a more sustainable and environmentally responsible lifestyle.

Throughout 2025, there were no cases of significant spills, either spills of oil, fuel, waste or chemicals that endanger the environment.

ENVIRONMENTAL COMPLAINTS

The Company's commitment to preserving the environment is realized through the provision of a grievance facility that is open to all stakeholders. This facility allows them to report any actions or issues arising from operational activities that may harm the surrounding environment. This grievance system is expected to serve as an effective evaluation tool for the environmental programs that have been implemented, as well as a valuable source of information for improving and developing better environmental management programs in the future.

Pelaporan dapat disampaikan dengan datang langsung atau dapat menghubungi kantor pusat atau lokasi proyek tempat beroperasi, serta juga dapat melalui tertulis melalui email ke info@dutaanggada.com atau melalui telpon di (021) 520 8000. Setiap laporan yang masuk akan diterima dan dikelola oleh Departemen Human Resources & General Affair. Perwakilan dari departemen tersebut akan melakukan pengecekan ke lapangan. Hasil pengecekan akan dibahas dengan departemen terkait dalam rapat internal untuk mendapatkan solusi dan cara penyelesaian yang tepat.

Selama tahun 2025, tidak ada pengaduan masyarakat terkait lingkungan hidup yang diterima Perseroan.

KINERJA SOSIAL

Perseroan bergerak di industri pengelolaan properti komersial dengan fokus utama pada penyediaan jasa penyewaan ruang perkantoran, ritel, apartemen, dan perhotelan. Perseroan meyakini bahwa produk dan layanan yang unggul merupakan fondasi utama untuk menjamin keberlanjutan dan kesuksesan bisnis di masa depan. Oleh karena itu, Perseroan berkomitmen untuk senantiasa menghadirkan produk dan layanan yang berkualitas tinggi, setara, dan dapat diandalkan bagi seluruh pelanggan.

Dalam menjaga kualitas tersebut, Perseroan memastikan bahwa seluruh produk dan layanan memenuhi standar mutu, keamanan, serta regulasi yang berlaku. Komitmen ini diwujudkan melalui sistem evaluasi berkelanjutan yang mencakup penerimaan saran dan masukan, penanganan keluhan pelanggan secara responsif sesuai dengan pedoman layanan, serta penyediaan informasi produk yang jelas, akurat, dan transparan untuk memudahkan pelanggan dalam mengambil keputusan.

Dengan pendekatan yang berorientasi pada kepuasan pelanggan dan kualitas layanan, Perseroan terus berupaya menjadi mitra properti komersial pilihan yang terpercaya dan berdaya saing tinggi.

ASPEK KETENAGAKERJAAN

Kesetaraan Kesempatan Bekerja

Perseroan meyakini bahwa Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan aset strategis yang berperan krusial dalam menentukan arah dan keberhasilan perusahaan. Oleh karena itu, keberadaan SDM yang unggul, yang menempati posisi sesuai dengan kapabilitas dan kompetensinya, diyakini akan memberikan kontribusi positif terhadap kemajuan Perseroan di masa depan.

Sebagai bentuk komitmen dalam membangun SDM yang berkualitas, Perseroan senantiasa membuka kesempatan kerja secara adil dan setara bagi seluruh individu, tanpa memandang jenis kelamin, suku, ras, agama, maupun golongan. Prinsip kesetaraan ini diterapkan sejak tahap awal proses rekrutmen, yang dilakukan secara transparan, objektif, dan berbasis pada kualifikasi serta kebutuhan posisi yang tersedia. Perseroan juga berkomitmen untuk menciptakan lingkungan kerja yang inklusif, bebas dari diskriminasi dalam bentuk apa pun.

Dalam hal pengembangan karir, Perseroan memberikan peluang yang setara bagi seluruh karyawan untuk berkembang sesuai bidang dan potensi masing-masing. Proses promosi jabatan dilaksanakan secara objektif,

Reports can be submitted in person or by contacting the head office or the project location where it operates, and can also be submitted in writing via email to info@dutaanggada.com or by telephone at (021) 520 8000. Each incoming report will be received and managed by the Department Human Resources & General Affairs. Representatives from the department will carry out field checks. The results of the checks will be discussed with related departments in an internal meeting to get the right solution and solution.

During 2025, the Company received no public complaints related to the environment.

SOCIAL PERFORMANCE

The Company operates in the commercial property management industry, primarily engaged in the leasing of office spaces, retail units, apartments, and hospitality properties. The Company believes that delivering high-quality products and services is fundamental to ensuring long-term business sustainability and success. Therefore, the Company is committed to consistently providing reliable, high-standard, and equitable products and services to all its customers.

To maintain this level of quality, the Company ensures that all products and services comply with applicable quality, safety, and regulatory standards. This commitment is realized through continuous evaluation, which includes actively receiving and considering feedback and suggestions, addressing customer complaints responsively in accordance with service guidelines, and providing clear, accurate, and transparent product information to facilitate customer decision-making.

With a customer-oriented approach and a focus on service excellence, the Company continuously strives to be the trusted and competitive choice in commercial property management.

EMPLOYMENT ASPECT

Equal Employment Opportunity

The Company believes that Human Resources (HR) are a strategic asset that plays a crucial role in shaping the direction and success of the organization. Therefore, having highly competent individuals in roles that align with their capabilities is seen as a key driver of the Company's future growth.

As part of its commitment to building a high-quality workforce, the Company ensures equal employment opportunities for all individuals, regardless of gender, ethnicity, race, religion, or social background. This principle of equality is applied from the very beginning of the recruitment process, which is conducted in a transparent, objective manner based on qualifications and the needs of the position. The Company is also committed to fostering an inclusive work environment that is free from all forms of discrimination.

In terms of career development, the Company provides equal opportunities for all employees to grow within their respective fields, in accordance with their potential and competencies. Promotions are carried out objectively,

berdasarkan penilaian kinerja yang terukur serta mempertimbangkan kebutuhan organisasi ke depan. Dengan demikian, setiap karyawan memiliki kesempatan yang adil untuk tumbuh dan berkontribusi optimal dalam perjalanan Perseroan menuju masa depan yang lebih baik.

Tenaga Kerja Anak dan Tenaga Kerja Paksa

Perseroan senantiasa berkomitmen untuk selalu mematuhi peraturan dan perundang-undangan yang berlaku terkait ketenagakerjaan di Indonesia. Perseroan mengatur tentang batas usia minimal pegawai dan juga terkait praktik jam kerja karyawan. Oleh sebab itu, Perseroan tidak memiliki tenaga kerja yang berada di bawah umur maupun yang dipekerjakan secara paksa. Hal ini tertuang dalam peraturan perusahaan dan Perjanjian Kerja Bersama (PKB) yang ditandatangani oleh setiap karyawan sebelum bekerja di Perseroan.

Upah Minimum Regional

Perseroan menyadari bahwa sumber daya manusia merupakan aspek penting bagi keberlanjutan bisnis Perseroan. Oleh karenanya, Perseroan senantiasa memperhatikan kelayakan upah yang diterima oleh karyawan Perseroan. Perseroan memiliki kebijakan bahwa pemberian upah minimum yang diberikan kepada pekerja golongan terendah mengikuti dengan standar Upah Minimum Provinsi (UMP) setempat. Nilai UMP tersebut tidak ada perbedaan antara pegawai laki-laki maupun pegawai perempuan.

Selain memberikan upah yang sesuai ketentuan, Perseroan juga memberikan benefit lainnya kepada karyawan, seperti jaminan sosial, asuransi kesehatan, Tunjangan Hari Raya (THR), hak cuti, program pensiun dan lain sebagainya.

Lingkungan Bekerja yang Layak dan Aman

Perseroan meyakini, penyediaan lingkungan kerja yang layak dan aman akan berdampak positif pada kinerja karyawan dalam bekerja, sehingga akan berdampak juga terhadap peningkatan kinerja Perseroan secara keseluruhan. Oleh karena itu, Perseroan senantiasa memperhatikan budaya keselamatan dan kesehatan kerja sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam rangka memberikan perlindungan kepada seluruh karyawan Perseroan.

Salah satu upaya yang dilakukan adalah mengikutsertakan seluruh karyawan Perseroan dalam program jaminan sosial (BPJS). Melalui program tersebut, seluruh karyawan mendapatkan fasilitas seperti jaminan kesehatan, jaminan hari tua, dan jaminan kecelakaan kerja. Selain itu, Perseroan juga berkomitmen dalam penyediaan fasilitas kerja yang aman, bersih dan nyaman seperti toilet, tempat ibadah, tempat parkir dan fasilitas lainnya.

Perseroan sangat memperhatikan penerapan Kesehatan dan Keselamatan Kerja (K3), terutama dalam ruang lingkup keselamatan kerja. Sebagai perusahaan pengembang properti, Perseroan sangat memperhatikan keselamatan kerja terutama bagi para pekerja di lingkungan proyek pembangunan yang bersentuhan langsung dengan risiko bahaya di lapangan.

Perseroan juga menerapkan standar K3 pada saat pemilihan kontraktor. Setiap kontraktor yang dipilih untuk pembangunan proyek wajib memiliki standar penerapan K3

based on measurable performance evaluations and aligned with the Company's organizational development needs. In this way, every employee has a fair opportunity to grow and make meaningful contributions to the Company's journey toward a better future.

Child Labor dan Forced Labor

The Company is always committed to always complying with applicable laws and regulations related to employment in Indonesia. The Company regulates the minimum age limit for employees and is also related to the practice of working hours of employees. Therefore, the Company does not have workers who are underage or who are forced to work. This is stated in the company regulations and the Collective Labor Agreement (PKB) which is signed by each employee before working in the Company.

Regional Minimum Wage

The Company realizes that human resources are an important aspect for the sustainability of the Company's business. Therefore, the Company always pays attention to the appropriateness of the wages received by the Company's employees. The Company has a policy that the minimum wage given to the lowest class of workers follows the local Provincial Minimum Wage (UMP) standard. There is no difference in the UMP value between male employees and female employees.

In addition to providing wages in accordance with the provisions, the Company also provides other benefits to employees, such as social security, health insurance, holiday allowances (THR), leave rights, pension programs and so on.

Decent and Safe Working Environment

The Company believes that the provision of a proper and safe work environment will have a positive impact on employee performance at work, so that it will also have an impact on improving the Company's overall performance. Therefore, the Company always pays attention to the culture of occupational safety and health in accordance with applicable regulations in order to provide protection to all employees of the Company.

One of the efforts made is to involve all of the Company's employees in the social security program (BPJS). Through this program, all employees get facilities such as health insurance, old age insurance, and work accident insurance. In addition, the Company is also committed to providing safe, clean and comfortable work facilities such as toilets, places of worship, parking lots and other facilities.

The Company is very concerned about the implementation of Occupational Health and Safety (K3), especially in the scope of work safety. As a property development company, the Company is very concerned about work safety, especially for workers in the construction project environment who are in direct contact with the risk of danger in the field.

The Company also applies K3 standards at the time of contractor selection. Every contractor selected for project development must have a good standard of K3

yang baik. Perseroan juga sangat memperhatikan aspek keselamatan lingkungan kerja di area gedung perkantoran. Seluruh proyek dan lokasi kerja Perseroan telah dilengkapi dengan panduan jalur evakuasi menuju tempat berkumpul yang aman, alat pemadam api ringan (APAR), hydrant, serta tim tanggap darurat yang siap membantu proses evakuasi karyawan selama terjadi bencana. Untuk mencegah dan menanggulangi terjadinya kecelakaan di area kerja, Perseroan juga secara rutin melakukan kegiatan pelatihan tanggap darurat kepada seluruh karyawan.

Pelatihan dan Pengembangan Karyawan

Bagi Perseroan, Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan aset strategis yang memegang peranan krusial dalam mendukung pencapaian visi dan misi perusahaan. SDM tidak hanya berperan sebagai pelaksana, tetapi juga sebagai mitra utama dalam mewujudkan keberhasilan dan keberlanjutan bisnis, baik di masa kini maupun di masa depan. Sejalan dengan komitmen Perseroan terhadap pertumbuhan yang berkelanjutan, kami menyadari bahwa kualitas SDM menjadi faktor penentu dalam menghadapi dinamika bisnis yang terus berubah. Oleh karena itu, Perseroan secara konsisten memprioritaskan pengembangan kompetensi dan keahlian seluruh karyawan melalui berbagai program pelatihan dan peningkatan kapasitas. Dengan demikian, setiap individu di lingkungan Perseroan diharapkan mampu berkontribusi secara optimal dalam mendorong pertumbuhan usaha serta adaptif terhadap tantangan dan peluang yang muncul di industri.

Dalam upaya menjadi yang terdepan di industri properti, Perseroan menempatkan pengembangan SDM sebagai salah satu prioritas utama. Perseroan menyadari bahwa keberhasilan jangka panjang sangat bergantung pada kualitas, pengetahuan, dan kesejahteraan SDM yang dimiliki. Oleh karena itu, berbagai program pelatihan dan pengembangan strategis secara rutin diselenggarakan sebagai bagian dari komitmen berkelanjutan dalam peningkatan kapasitas karyawan. Kegiatan ini tidak hanya melanjutkan inisiatif tahun-tahun sebelumnya, tetapi juga terus disesuaikan dengan kebutuhan dan tantangan terkini di industri properti.

Perseroan memahami bahwa peningkatan kualitas SDM merupakan proses bertahap yang membutuhkan perencanaan matang dan pelaksanaan berkesinambungan. Fokus pengembangan diarahkan untuk membentuk SDM yang kompeten, adaptif, dan siap menghadapi perubahan. Setiap karyawan diberikan kesempatan seluas-luasnya untuk mengembangkan potensi diri melalui program pelatihan, pembinaan, dan pengelolaan karir yang berbasis pada kompetensi dan bakat individu. Dengan pendekatan ini, Perseroan berharap dapat menciptakan lingkungan kerja yang produktif sekaligus membuka peluang karir yang adil dan transparan bagi seluruh karyawan.

Sepanjang tahun 2025, Perseroan telah menyelenggarakan berbagai program pelatihan dan pengembangan SDM secara berkelanjutan dengan tujuan untuk meningkatkan kompetensi, kinerja, dan keselamatan kerja yang dilakukan secara internal maupun eksternal. Beberapa program pelatihan yang telah dilaksanakan antara lain:

implementation. The Company is also very concerned about the safety aspect of the work environment in the office building area. All of the Company's projects and work sites have been equipped with evacuation route guidelines to safe gathering places, light fire extinguishers (APAR), hydrants, and an emergency response team that is ready to assist in the evacuation of employees during a disaster. To prevent and overcome accidents in the work area, the Company also routinely conducts emergency response training activities for all employees.

Employee Training and Development

For the Company, Human Resources (HR) are a strategic asset that plays a crucial role in achieving its vision and mission. HR serves not only as implementers but also as key partners in ensuring the Company's success and business sustainability, both now and in the future. In line with the Company's commitment to sustainable growth, we recognize that the quality of our human resources is a determining factor in navigating the ever-evolving business landscape. Therefore, the Company consistently prioritizes the development of employee competencies and skills through various training and capacity-building programs. In doing so, every individual within the Company is expected to contribute optimally to business growth and remain adaptive to the challenges and opportunities that arise in the industry.

In its pursuit to become a leading player in the property industry, the Company places HR development as one of its top priorities. The Company recognizes that long-term success heavily depends on the quality, knowledge, and well-being of its workforce. Therefore, various strategic training and development programs are regularly implemented as part of a continuous commitment to enhancing employee capabilities. These activities not only build upon initiatives from previous years but are also consistently adapted to meet current needs and challenges in the property sector.

The Company understands that improving HR quality is a gradual process that requires careful planning and sustained execution. The development focus is aimed at shaping competent, adaptive employees who are prepared to face change. Every employee is given ample opportunity to develop their potential through training programs, mentorship, and career management based on individual competencies and talents. Through this approach, the Company aims to foster a productive work environment while also providing fair and transparent career advancement opportunities for all employees.

Throughout 2025, the Company has organized various training and human resources development programs on an ongoing basis with the aim of enhancing competence, performance, and work safety, both internally and externally. Some of the training programs that have been conducted include:

• Pelatihan untuk Karyawan Baru

Pelatihan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang menyeluruh mengenai profil Perseroan, produk-produk yang ditawarkan, nilai dan budaya perusahaan, serta peraturan dan ketentuan yang berlaku di lingkungan Perseroan. Informasi relevan lainnya yang berkaitan dengan perusahaan juga disampaikan untuk memastikan integrasi yang baik bagi karyawan baru.

• Pelatihan Dasar Kemampuan dan Kompetensi Kerja

Setiap karyawan diberikan pelatihan dasar sesuai dengan bidang kerja masing-masing, guna meningkatkan kemampuan teknis dan kompetensi yang dibutuhkan. Perseroan mendorong partisipasi karyawan dalam berbagai pelatihan dan seminar. Di antaranya, seminar dan sosialisasi mengenai pasar modal yang diikuti oleh Corporate Secretary, yang diselenggarakan oleh OJK, Bursa dan KSEI, serta pelatihan lainnya yang diikuti oleh setiap divisi terkait.

• Pelatihan Kesehatan dan Keselamatan Kerja (K3)

Perseroan juga mengutamakan keselamatan dan kesehatan karyawan melalui berbagai pelatihan K3. Program ini mencakup sosialisasi kesehatan, pelatihan evakuasi kebakaran, serta pelatihan terkait dengan prosedur K3 lainnya untuk memastikan lingkungan kerja yang aman dan sehat bagi seluruh karyawan. dan pelatihan lainnya.

Dengan program-program tersebut di atas, diharapkan karyawan dapat mengembangkan kemampuan dan kompetensinya secara maksimal, serta memperoleh fasilitas kerja yang aman dan nyaman. Hal ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang mendukung produktivitas dan kesejahteraan karyawan, yang pada gilirannya diharapkan akan memberikan dampak positif bagi kemajuan dan kesuksesan Perseroan dalam jangka panjang.

ASPEK KEMASYARAKATAN

Perseroan menyadari bahwa peran serta masyarakat sekitar lingkungan Perseroan memberikan dampak kepada keberlanjutan bisnis. Meningkatnya kesejahteraan masyarakat akan turut meningkatkan pertumbuhan Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan melakukan kegiatan-kegiatan yang selaras dengan strategi bisnis dan tujuan kegiatan CSR Perseroan dengan melibatkan peran aktif masyarakat. Bentuk kegiatan CSR dalam bidang sosial dan kemasyarakatan ini merupakan respon terhadap kebutuhan masyarakat sekitar. Program ini meliputi bidang sosial dan kesehatan, keagamaan serta Pendidikan.

Dampak Operasi Terhadap Masyarakat Sekitar

Kegiatan usaha Perseroan di tengah masyarakat di berbagai wilayah operasinya menimbulkan berbagai dampak terhadap sekitarnya. Berbagai dampak positif yang dapat dirasakan secara langsung oleh masyarakat seperti peningkatan aktivitas ekonomi baik secara formal maupun informal yang secara tidak langsung membantu dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat sekitar, penciptaan lapangan kerja untuk masyarakat setempat, bantuan sosial dan kegiatan lainnya.

Penempatan tenaga kerja yang berasal dari masyarakat sekitar wilayah operasional Perseroan diarahkan sesuai dengan keterampilan, posisi yang tersedia, dan kebutuhan

• Training for New Employees

This training aims to provide a comprehensive understanding of the Company's profile, the products offered, the values and corporate culture, as well as the rules and regulations that apply within the Company. Other relevant information related to the company is also provided to ensure good integration for new employees.

Basic Work Skills and Competency Training

Each employee is provided with basic training according to their respective job fields to improve technical skills and the competencies required. The Company encourages employee participation in various training and seminars, including seminars and socialization on the capital market attended by the Corporate Secretary, organized by OJK, the Stock Exchange, and KSEI, as well as other training programs attended by each relevant division.

Occupational Health and Safety (OHS) Training

The Company also prioritizes the health and safety of employees through various OHS training programs. This program includes health socialization, fire evacuation training, and training related to other OHS procedures to ensure a safe and healthy work environment for all employees.

With the programs mentioned above, it is expected that employees will be able to develop their skills and competencies to the fullest, while also benefiting from a safe and comfortable working environment. This aims to create a setting that supports productivity and employee well-being, which in turn is expected to have a positive impact on the long-term progress and success of the Company.

COMMUNITY ASPECT

The Company recognizes the role the community plays in the local vicinity of where the Company is operating, will have impacts on the sustainability of the Company's business. An increase in the welfare of the local community will contribute in a positive way to improving the Company's growth. Therefore, the Company conducts activities that are aligned with the business strategies and the Company's CSR activity objectives by encouraging the active participation of the community. Forms of CSR activities in the field of social and community are a response to the needs of the surrounding community. This program covers the areas of health and social, religious, and educational.

Operation Impact on the Surrounding Community

The Company's business activities in the community in its various operational areas have various impacts on its surroundings. Various positive impacts that can be felt directly by the community such as increasing economic activity both formally and informally which indirectly helps in improving the welfare of the surrounding community, creating job opportunities for the local community, social assistance and other activities.

The placement of workers from the community around the Company's operational areas is directed according to the skills, available positions, and employee needs. In addition,

karyawan. Selain itu, Kepedulian Perseroan juga ditunjukkan melalui perbaikan dan penyediaan sarana dan prasarana masyarakat. Pelaksanaannya berdasarkan pada hasil komunikasi dengan pengurus setempat agar bantuan yang diberikan bermanfaat dan tepat sasaran.

Pengaduan Masyarakat

Komitmen Perseroan dalam menjaga lingkungan juga direalisasikan dengan penyediaan fasilitas pengaduan bagi masyarakat untuk melaporkan setiap tindakan atau masalah yang timbul terkait dengan kegiatan operasional yang merugikan masyarakat dan lingkungan sekitar. Sarana pengaduan masalah lingkungan diharapkan menjadi evaluasi bagi pelaksanaan program lingkungan yang telah dijalankan dan menjadi bahan pertimbangan untuk program pengelolaan lingkungan selanjutnya.

Pelaporan dapat disampaikan dengan datang langsung atau dapat menghubungi kantor pusat atau lokasi proyek tempat beroperasi, serta juga dapat melalui tertulis melalui email ke info@dutaanggada.com atau melalui telepon ke (021) 520 8000. Setiap laporan yang masuk akan diterima dan dikelola oleh Departemen Human Capital & General Affair. Perwakilan dari departemen tersebut akan melakukan pengecekan ke lapangan. Hasil pengecekan akan dibahas dengan departemen lainnya dalam rapat internal untuk mendapatkan solusi dan cara penyelesaian yang tepat.

Kegiatan Tanggung Jawab Sosial Lingkungan

Perseroan secara aktif berpartisipasi dalam berbagai kegiatan sosial dan kemasyarakatan, khususnya yang berfokus pada pemberdayaan masyarakat sekitar dan peningkatan kualitas lingkungan di sekitar lokasi perusahaan. Program-program tanggung jawab sosial yang dilaksanakan sepanjang tahun ini mencakup beberapa inisiatif yang diharapkan dapat memberikan dampak positif bagi masyarakat dan lingkungan, sebagai berikut:

- **Donor Darah Rutin**

Bekerja sama dengan Palang Merah Indonesia (PMI), Perseroan menyelenggarakan kegiatan donor darah terbuka bagi seluruh karyawan dan masyarakat, yang dilaksanakan empat kali dalam setahun. Kegiatan ini bertujuan untuk mendukung upaya penyediaan darah yang dibutuhkan oleh masyarakat.

- **Donasi untuk Masyarakat Sekitar**

Sebagai bagian dari kepedulian terhadap lingkungan sekitar, Perseroan rutin memberikan sumbangan berupa uang dan barang kepada masyarakat di sekitar perusahaan. Bentuk donasi ini mencakup berbagai kegiatan seperti pemberian hewan kurban pada perayaan Idul Adha, perayaan Natal bersama anak-anak panti asuhan, berbagi makanan saat bulan Ramadhan, dan berbagai bantuan lainnya yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat.

- **Bakti Sosial bagi Masyarakat Kurang Mampu**

Perseroan juga secara aktif mengadakan kegiatan bakti sosial untuk membantu masyarakat yang kurang mampu. Kegiatan ini difokuskan untuk meningkatkan kesejahteraan dan memberikan akses yang lebih baik kepada mereka yang membutuhkan.

- **Penyediaan Makanan Layak**

Dalam rangka mengurangi pemborosan, Perseroan memberikan donasi makanan layak konsumsi yang berasal dari sisa sarapan hotel kepada mereka yang membutuhkan, sehingga dapat membantu masyarakat sekaligus mengurangi pemborosan makanan.

the Company's concern is also shown through the improvement and provision of community facilities and infrastructure. Its implementation is based on the results of communication with local administrators so that the assistance provided is useful and on target.

Public Complaints

The Company's commitment to protecting the environment is also realized by providing a complaint facility for the public to report any actions or problems that arise related to operational activities that are detrimental to the community and the surrounding environment. Complaints about environmental problems are expected to become an evaluation for the implementation of environmental programs that have been carried out and become a material for consideration for further environmental management programs

Reports can be submitted in person or by contacting the head office or the project location where it operates, and can also be submitted in writing via email to info@dutaanggada.com or by telephone at (021) 520 8000. Each incoming report will be received and managed by the Department Human Capital & General Affairs. Representatives from the department will carry out field checks. The results of the checks will be discussed with other departments in an internal meeting to get the right solution and solution.

Environmental Social Responsibility Activities

The company actively participates in various social and community activities, especially those focused on empowering the local community and improving the quality of the environment around the company's locations. The corporate social responsibility programs carried out throughout this year include several initiatives that are expected to have a positive impact on the community and the environment, as follows:

- **Regular Blood Donation**

In collaboration with the Indonesian Red Cross (PMI), the company organizes open blood donation events for all employees and the public, held four times a year. This activity aims to support efforts to provide the blood needed by the community.

- **Donations for the Local Community**

As part of its concern for the surrounding environment, the company regularly provides donations in the form of money and goods to the local community. These donations include various activities such as the distribution of sacrificial animals during Eid al-Adha, Christmas celebrations with orphaned children, food sharing during Ramadan, and other forms of aid tailored to the needs of the community.

- **Social Services for the Underprivileged**

The company also actively organizes social service activities to assist the underprivileged. This program focuses on improving welfare and providing better access to those in need.

- **Provision of Proper Food**

To reduce waste, the company donates edible food from leftover hotel breakfasts to those in need, helping the community while also minimizing food waste.

• Pelestarian Lingkungan

Sebagai bagian dari komitmennya terhadap pelestarian lingkungan, Perseroan terlibat dalam penanaman pohon mangrove di kawasan pantai. Kegiatan ini bertujuan untuk meningkatkan kelestarian lingkungan pesisir dan mendukung keberlanjutan ekosistem.

• Pemeliharaan Lingkungan di Sekitar Area Perseroan

Perseroan juga berpartisipasi aktif dalam pemeliharaan dan pengelolaan lingkungan sekitar perusahaan, dengan melakukan berbagai kegiatan yang mendukung kebersihan dan kelestarian lingkungan di sekitar area kantor dan proyek, seperti ikut serta dalam kegiatan kebersihan di Kawasan Kota Tua Jakarta.

Melalui komitmen yang kuat terhadap program tanggung jawab sosial ini, Perseroan berharap dapat memberikan dampak positif yang berkelanjutan terhadap masyarakat, lingkungan, serta menciptakan hubungan yang harmonis antara perusahaan dan lingkungan sekitar.

Tanggung Jawab Pengembangan Produk/Jasa Berkelanjutan

Sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa penyewaan properti dan perhotelan, Perseroan memahami bahwa kualitas layanan yang diberikan adalah kunci untuk membangun kepercayaan dan kepuasan pelanggan. Oleh karena itu, selain selalu mematuhi peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan juga berupaya untuk memastikan bahwa setiap tahapan operasionalnya dilakukan dengan standar yang tinggi. Melalui pengawasan rutin terhadap fasilitas yang dimiliki, perusahaan berkomitmen untuk memastikan bahwa setiap pelanggan merasakan pengalaman yang menyenangkan dan aman. Dalam rangka ini, pengelolaan fasilitas secara berkala dilakukan untuk memastikan bahwa gedung-gedung yang dikelola tetap dalam kondisi terbaik dan memenuhi standar keselamatan yang telah ditetapkan.

Lebih jauh lagi, Perseroan terus berinovasi dalam menghadirkan produk dan layanan yang relevan dengan perkembangan kebutuhan zaman. Pemberian pelayanan yang optimal menjadi prioritas, dengan memastikan setiap permintaan pelanggan ditangani dengan respons yang cepat dan solusi yang tepat. Keamanan, kenyamanan, dan keselamatan menjadi pilar utama dalam pengelolaan fasilitas yang dimiliki, sehingga setiap penghuni atau tamu yang menggunakan layanan dapat merasa terlindungi dan dihargai. Dengan komitmen yang kuat terhadap kualitas dan layanan, Perseroan berusaha untuk tetap menjadi pilihan utama dalam industri penyewaan properti dan perhotelan, dengan selalu menjaga kepuasan pelanggan sebagai fokus utama.

Penarikan Produk Kembali

Penarikan kembali produk adalah proses dimana produsen mengambil kembali produk yang mengalami cacat dari pelanggan dan memberikan kompensasi sebagai pengantinya. Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat insiden penarikan produk dari pelanggan, yang menunjukkan komitmen perusahaan terhadap kualitas produk. Perusahaan secara proaktif melaksanakan langkah-langkah pencegahan dan pengawasan yang memadai untuk memastikan setiap produk yang sampai ke pelanggan dalam kondisi sempurna, sehingga pelanggan tidak akan dirugikan.

• Environmental Conservation

As part of its commitment to environmental conservation, the company is involved in mangrove tree planting along the coast of. This activity aims to improve the sustainability of coastal environments and support the continuity of ecosystems.

• Environmental Maintenance Around the Company's Area

The company also actively participates in the maintenance and management of the environment around its offices and project areas, engaging in activities that support cleanliness and environmental sustainability, such as participating in cleanliness events in the Old Town area of Jakarta.

Through its strong commitment to these social responsibility programs, the company hopes to create a lasting positive impact on the community, the environment, and build harmonious relationships between the company and its surrounding environment.

Responsibility For Sustainable Product/Service Development

As a company engaged in property rental and hospitality services, the Corporation understands that the quality of service provided is key to building trust and customer satisfaction. Therefore, in addition to complying with applicable laws and regulations, the Corporation strives to ensure that every operational stage is carried out with high standards. Through regular monitoring of the facilities owned, the company is committed to ensuring that every customer has a pleasant and safe experience. In this regard, routine facility management is conducted to ensure that the buildings under management remain in optimal condition and meet established safety standards.

Furthermore, the Corporation continues to innovate in offering products and services that are relevant to the evolving needs of the times. Providing optimal service is a priority, ensuring that every customer request is handled with a swift response and appropriate solutions. Security, comfort, and safety are the main pillars in managing the facilities owned, so that every resident or guest using the services can feel protected and valued. With a strong commitment to quality and service, the Corporation strives to remain the top choice in the property rental and hospitality industry, always keeping customer satisfaction as its primary focus.

Product Recall

Product recall is a process in which the manufacturer retrieves defective products from customers and provides compensation as a replacement. Throughout 2025, there were no incidents of product recalls from customers, demonstrating the company's commitment to product quality. The company proactively implements adequate preventive and monitoring measures to ensure that every product delivered to customers is in perfect condition, thereby ensuring that customers are not disadvantaged.

Layanan Pengaduan Pelanggan

Perseroan memiliki komitmen yang tinggi terhadap pelanggan yang mencakup aspek seperti pra-penjualan, kualitas produk, dan layanan purna jual. Dalam setiap aspek tersebut, Perseroan menyediakan sarana dukungan termasuk penyediaan saluran yang dapat digunakan oleh pelanggan untuk berkomunikasi dengan Perseroan dan memberikan saran dan masukan. Sarana tersebut untuk memberikan kenyamanan bagi konsumen, menjaga kualitas produk yang ditawarkan serta memfasilitasi hubungan yang baik dengan para pelanggan.

Pada tahun 2025, seluruh aduan yang diterima oleh Perseroan telah ditindaklanjuti sesuai dengan aturan dan kebijakan yang berlaku.

LAIN-LAIN

Verifikasi Tertulis dari Pihak Independen

Perseroan belum menggunakan pihak independen untuk melakukan verifikasi tertulis atas laporan ini.

Tanggapan Terhadap Umpan Balik Laporan Keberlanjutan Tahun Sebelumnya

Dalam laporan ini terdapat lembar umpan balik yang dapat digunakan oleh pemangku kepentingan untuk dapat memberikan saran dan masukan terkait Laporan Keberlanjutan Perseroan. Pada tahun 2025, Perseroan tidak mendapatkan tanggapan atas Laporan Keberlanjutan tahun 2024.

Customer Complaint Service

The Company is fully committed to consumers covering several aspects such as pre-sales service, product quality, and after-sales service. For each aspect, our Company provides a means of support, including the provision of channels that can be used by our customers to communicate with the Company and give their input. This communication channel provides convenience to consumers and helps us maintain product quality as well as facilitates good relationships with our customers.

In 2025, all complaints received by the Company have been followed up in accordance with the applicable rules and policies.

OTHERS

Written Verification from Independent Party

The Company has not used an independent party to carry out written verification of this report.

Response to Previous Year's Sustainability Report Feedback

In this report there is a feedback sheet that can be used by stakeholders to provide suggestions and input regarding the Company's Sustainability Report. In 2025, the Company did not receive a response to the 2024 Sustainability Report.



LEMBAR UMPAN BALIK

Feedback Form

Terima kasih kepada Bapak/Ibu/Saudara yang telah berkenan membaca Laporan Tahunan dan Laporan Keberlanjutan PT Duta Anggada Realty Tbk. tahun 2025. Untuk meningkatkan isi laporan pada tahun-tahun mendatang, kami berharap Bapak/Ibu/Saudara bersedia untuk mengisi Lembar Umpan Balik ini sesuai dengan pertanyaan yang tersedia, kemudian mengirimkannya kembali kepada kami.

Thank you to the stakeholders for reading the Annual Report and Sustainability Report of PT Duta Anggada Realty Tbk. 2025. To improve the content of the report in the coming years, we hope that you are willing to fill out this Feedback Sheet according to the questions provided, then send it back to us.

Identitas Pengirim / Sender Identity

Nama / Name :
 Email :
 No. Telp :

Identitas Menurut Kategori Pemangku Kepentingan / Identity by Stakeholders Category (mohon beri tanda ✓ / please put ✓)

☐	Investor
☐	Karyawan / Employee
☐	Masyarakat / Community
☐	Pelanggan / Customer
☐	Mitra Kerja / Work Partner
☐	Media
☐	Pemerintah / Government
☐	Lain-lain, mohon disebutkan / Others, please mention

Mohon Pilih Jawaban yang Paling Sesuai (beri tanda ✓)

Please Select the Most Suitable Answer (put ✓)

- Apakah laporan ini bermanfaat untuk anda? / Is this report useful to you?
☐ Sangat Setuju / Highly Agree
☐ Setuju / Agree
☐ Netral / Neutral
☐ Tidak Setuju / Disagree
☐ Sangat Tidak Setuju / Highly Disagree
- Apakah laporan ini menggambarkan kinerja perusahaan dalam pembangunan berkelanjutan? / Does this report describe the Company's performance in sustainable development?
☐ Sangat Setuju / Highly Agree
☐ Setuju / Agree
☐ Netral / Neutral
☐ Tidak Setuju / Disagree
☐ Sangat Tidak Setuju / Highly Disagree
- Apakah laporan ini mudah dimengerti? / Is this report easily understood?
☐ Sangat Setuju / Highly Agree
☐ Setuju / Agree
☐ Netral / Neutral
☐ Tidak Setuju / Disagree
☐ Sangat Tidak Setuju / Highly Disagree

4. Apakah laporan ini menarik? / Is this report interesting?

- ☐ Sangat Setuju / Highly Agree
- ☐ Setuju / Agree
- ☐ Netral / Neutral
- ☐ Tidak Setuju / Disagree
- ☐ Sangat Tidak Setuju / Highly Disagree

5. Apakah laporan ini meningkatkan kepercayaan anda terhadap keberlanjutan Perseroan? / Does this report improve your confidence in the sustainability of the Company?

- ☐ Sangat Setuju / Highly Agree
- ☐ Setuju / Agree
- ☐ Netral / Neutral
- ☐ Tidak Setuju / Disagree
- ☐ Sangat Tidak Setuju / Highly Disagree

Mohon memberikan saran/ masukan/ komentar anda atas laporan ini / Please provide your suggestion/ advice/ comments regarding this report.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Terima kasih atas partisipasi anda / Thank you for your participation.

Mohon agar lembar ini dikirimkan ke alamat berikut: / Please send this form to the following address:

Sekretaris Perusahaan / Corporate Secretary
 PT Duta Anggada Realty Tbk.
 Plaza Chase, Lantai 21
 Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
 Jakarta 12920
 Telp : 021 – 520 8000
 Fax : 021 – 520 8100
 Email : aka@dutaanggada.com

REFERENSI POJK 51/POJK.03/2017
REFERENCE POJK 51/POJK.03/2017

Kode / Code	Uraian	Description	Halaman/ Page
A.	Strategi Keberlanjutan	Sustainability Strategi	
A.1	Penjelasan Strategi Keberlanjutan	<i>Elaboration of Sustainability Strategy</i>	124
B.	Ikhtisar Kinerja Aspek Keberlanjutan	Performance Highlights of Sustainability Aspect	
B.1	Aspek Ekonomi	<i>Economy Aspect</i>	
	• Kuantitas produksi atau jasa yang dijual • Pendapatan atau penjualan • Laba atau rugi bersih • Produk ramah lingkungan • Pelibatan pihak lokal yang berkaitan dengan proses bisnis keuangan berkelanjutan	• <i>Quantity of products or services sold</i> • <i>Revenue or sales</i> • <i>Net profit or loss</i> • <i>Environmentally-friendly products</i> • <i>Inclusion of local parties related to sustainable finance business processes</i>	126
B.2	Aspek Lingkungan Hidup	<i>Environmental Aspect</i>	
	• Penggunaan energi • Pengurangan emisi • Pengurangan limbah dan efluen • Pelestarian keanekaragaman hayati	• <i>Energy consumption</i> • <i>Emissions reduction</i> • <i>Waste and effluent reduction</i> • <i>Biodiversity preservation</i>	127
B.3	Aspek sosial	<i>Social aspect</i>	127
C.	Profil Perusahaan	Company Profile	23
C.1	Visi, Misi dan Nilai Keberlanjutan	<i>Vision, Mission and Sustainability Values</i>	28
C.2	Nama, Alamat, Nomor Telepon, Nomor Faksimil, Alamat Surat Elektronik (E-mail), dan Situs Web, Kantor Cabang dan Kantor Perwakilan	<i>Name, Address, Phone Number, Facsimile Number, E-mail Address, and Website, Branch Offices and Representative Offices</i>	24
C.3	Skala Usaha	<i>Business Scale</i>	
	• Total aset atau kapitalisasi aset dan total kewajiban • Jumlah karyawan menurut jenis kelamin, jabatan, usia, pendidikan, dan status ketenagakerjaan • Nama pemegang saham dan persentase kepemilikan saham • Wilayah operasional	• <i>Total assets or asset capitalization and total liabilities</i> • <i>Employees based on gender, position, age, education, and employment status</i> • <i>Name of shareholders and share ownership percentage</i> • <i>Operational regions</i>	70 39 40 28
C.4	Produk, Layanan, dan Kegiatan Usaha	<i>Products, Services, and Business Activities</i>	26
C.5	Keanggotaan pada Asosiasi	<i>Membership in Associations</i>	28
C.6	Perubahan Emiten dan Perusahaan Publik yang Bersifat Signifikan	<i>Significant Changes to Issuer and Public Company</i>	-
D.	Penjelasan Direksi	Elaboration of Board of Directors	
	• Kebijakan untuk merespons tantangan dalam pemenuhan strategi keberlanjutan • Penerapan keuangan berkelanjutan	• <i>Policies in response to challenges in realizing sustainability strategy</i> • <i>Implementation of sustainable finance</i>	16

REFERENSI POJK 51/POJK.03/2017
REFERENCE POJK 51/POJK.03/2017

Kode / Code	Uraian	Description	Halaman/ Page
E.	• Strategi pencapaian target Tata Kelola Keberlanjutan	<i>Strategies for achieving targets</i> Sustainable Governance	
E.1	Penanggung Jawab Penerapan Keuangan Berkelanjutan	<i>Overseer of Sustainable Finance Implementation</i>	
E.2	Pengembangan Kompetensi Terkait Keuangan Berkelanjutan	<i>Enhancing Competency Related to Sustainable Finance</i>	128
E.3	Penilaian Risiko atas Penerapan Keuangan Berkelanjutan	<i>Risk Assessment on Implementation of Sustainable Finance</i>	
E.4	Hubungan dengan Pemangku Kepentingan	<i>Stakeholder Relations</i>	
E.5	Permasalahan Terhadap Penerapan Keuangan Berkelanjutan	<i>Issues in Implementing Sustainable Finance</i>	
F.	Kinerja Keberlanjutan	Sustainability Performance	135
F.1	Kegiatan Membangun Budaya Keberlanjutan	<i>Activities for Building Sustainability Culture</i>	
F.2	Kinerja Ekonomi Perbandingan Target dan Kinerja Produksi, Portofolio, Target Pembiayaan, atau Investasi, Pendapatan dan Laba Rugi	Economic Performance <i>Comparison of Target and Performance in Production, Portfolio, Financing, or Investment, Revenue and Profit or Loss</i>	
F.3	Perbandingan Target dan Kinerja Portofolio, Target Pembiayaan, atau Investasi pada Instrumen Keuangan atau Proyek yang Sejalan dengan Penerapan Keuangan Berkelanjutan	<i>Comparison of Target and Performance in Portfolio, Financing, or Investment in Financial Instruments or Projects that are In Line with the Implementation of Sustainable Finance</i>	136
F.4	Kinerja Lingkungan Hidup Biaya Lingkungan Hidup	Environmental Performance <i>Environmental Expenses</i>	137
F.5	Penggunaan Material yang Ramah Lingkungan	<i>Application of Environmentally-friendly Materials</i>	
F.6	Aspek Energi Jumlah dan Intensitas Energi yang Digunakan	Energy Aspect <i>Quantity and Intensity of Energy Consumption</i>	
F.7	Upaya dan Pencapaian Efisiensi Energi dan Penggunaan Energi Terbarukan	<i>Efforts and Achievements in Energy Efficiency and the Application of Renewable Energy</i>	139
F.8	Aspek Air Penggunaan Air	Water Aspect <i>Water Consumption</i>	140
F.9	Aspek Keanekaragaman Hayati Dampak dari Wilayah Operasional yang Dekat atau Berada di Daerah Konservasi atau Memiliki Keanekaragaman Hayati	Biodiversity Aspect <i>Impact of Operational Areas Adjacent to or Located within Conservation Areas or Areas with Biodiversity</i>	141
F.10	Usaha Konservasi Keanekaragaman Hayati	<i>Biodiversity Conservation Efforts</i>	
	Aspek Emisi	Emission Aspect	

REFERENSI POJK 51/POJK.03/2017
REFERENCE POJK 51/POJK.03/2017

Kode / Code	Uraian	Description	Halaman/ Page
F.11	Jumlah dan intensitas emisi yang dihasilkan berdasarkan jenis	<i>Quantity and Intensity of Emissions Based on Type</i>	141
F.12	Upaya dan Pencapaian Pengurangan Emisi yang Dilakukan Aspek Limbah dan Efluen	<i>Efforts and Achievements in Reducing Emissions</i> Waste and Effluent Aspect	
F.13	Jumlah Limbah dan Efluen yang Dihasilkan Berdasarkan Jenis	<i>Quantity of Waste and Effluent Based on Type</i>	
F.14	Mekanisme Pengelolaan Limbah dan Efluen	<i>Mechanism of Handling Waste and Effluent</i>	142
F.15	Tumpahan yang Terjadi Aspek Pengaduan Terkait Lingkungan Hidup	<i>Spill Incidents</i> Environmental Complaint Aspect	142
F.16	Jumlah dan Materi Pengaduan Lingkungan Hidup yang Diterima dan Diselesaikan Kinerja Sosial	<i>Quantity and Issues of Received and Settled Environmental Complaints]</i> Social Performance	
F.17	Komitmen LJK, Emiten, atau Perusahaan Publik untuk Memberikan Layanan atas Produk dan/atau Jasa yang Setara kepada Konsumen. Aspek Ketenagakerjaan	<i>Commitment of Financial Services Company, Issuer, or Public Company to Equitable Services in Providing Products and/or Services to Consumers.</i> Employment Aspect	
F.18	Kesetaraan Kesempatan Bekerja	<i>Equal employment opportunity</i>	143
F.19	Tenaga Kerja Anak dan Tenaga Kerja Paksa	<i>Child and Forced Labor</i>	
F.20	Upah Minimum Regional	<i>Regional Minimum Wage</i>	
F.21	Lingkungan Bekerja yang Layak dan Aman	<i>Decent and Safe Workplace</i>	
F.22	Pelatihan dan Pengembangan Kemampuan Karyawan Aspek Masyarakat	<i>Employee Competency Training and Development</i> Community Aspect	
F.23	Dampak Operasi Terhadap Masyarakat Sekitar	<i>Impact of Operations to Surrounding Communities</i>	
F.24	Pengaduan Masyarakat	<i>Community Complaints</i>	146
F.25	Kegiatan Tanggung Jawab Sosial Lingkungan Tanggung Jawab Pengembangan Produk/ Jasa Berkelanjutan	<i>Social and Environmental Responsibility Activities</i> Responsibility on Developing Sustainable Products/Services	
F.26	Inovasi dan Pengembangan Produk/Jasa Keuangan Berkelanjutan	<i>Innovation and Development of Sustainable Finance Products/Services</i>	
F.27	Produk/Jasa yang Sudah Dievaluasi Keamanannya Bagi Pelanggan	<i>Products/Services that Have Undergone Safety Evaluation for Customers</i>	148
F.28	Dampak Produk/Jasa	<i>Impact of Product/Services</i>	
F.29	Jumlah Produk yang Ditarik Kembali	<i>Quantity of Recalled Products</i>	
F.30	Survei Kepuasan Pelanggan Terhadap Produk dan/atau Jasa Keuangan Berkelanjutan	<i>Customer Satisfaction Survey on Sustainable Finance Product and/or Services</i>	

REFERENSI POJK 51/POJK.03/2017
REFERENCE POJK 51/POJK.03/2017

Kode / Code	Uraian	Description	Halaman/ Page
G.	Lain-lain	<i>Others</i>	
G.1	Verifikasi Tertulis dari Pihak Independen	<i>Written Verification from Independent Party</i>	149
G.2	Lembar Umpan Balik	<i>Feedback Form</i>	150
G.3	Tanggapan Terhadap Umpan Balik	<i>Response to Feedback Form of Previous</i>	149
	Laporan Keberlanjutan Tahun Sebelumnya	<i>Year's Sustainability Report</i>	
G.4	Daftar Pengungkapan Berdasarkan POJK No. 51/POJK.03/2017	<i>Disclosure Checklist Based on POJK No. 51/POJK.03/2017</i>	152

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN

This page is intentionally left blank

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

*Statement of Members of the Board of Commissioners and the Board of Directors Regarding
Responsibility for the Annual Integrated Report for the Year 2025*

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Terintegrasi Tahunan PT Duta Anggada Realty Tbk. tahun 2025 telah dimuat secara lengkap dan kami bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Terintegrasi Tahunan Perusahaan.

We, the undersigned, hereby declare that all information presented in PT Duta Anggada Realty Tbk. Annual Integrated Report for the year 2025 has been completely presented and we are responsible for the accuracy of the content of the Company's Annual Integrated Report.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This is our declaration, which has been made truthfully.

Dewan Komisaris / Board of Commissioners



HARTADI ANGKOSUBROTO
Komisaris Utama
President Commissioner



JOHANNA ZAKARIA
Komisaris
Commissioner



Hadi Siswanto
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Direksi / Board of Directors



VENTJE C. SUARDANA
Direktur Utama
President Director



RANDY ANGKOSUBROTO
Direktur
Director



WIDYANTO TAUFIQ
Direktur
Director

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN

This page is intentionally left blank

Laporan Keuangan Konsolidasian

Consolidated Financial Statement

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES

Laporan Keuangan Konsolidasian
pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir
pada tanggal 31 Desember 2025
beserta Laporan Auditor Independen/

*Consolidated Financial Statements
as at and for the year ended
31 December 2025
with Independent Auditor's Report thereon*

DAFTAR ISI**CONTENTS**

Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian	Halaman/ Page	<i>Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Changes Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 – 92	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN PADA TANGGAL DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
PT DUTA ANGGADA REALTY TBK DAN ENTITAS
ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2025 AND 2024
PT DUTA ANGGADA REALTY TBK AND SUBSIDIARY**

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

I, the undersigned below:

1. Nama : Ventje C. Suardana
Alamat kantor : Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan
Alamat domisili : Jl. Janur Elok III, QB 11, No. 3
Kelapa Gading, Jakarta Utara
Nomor telepon : +62 21 520 8000
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Randy Angkosubroto
Alamat kantor : Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan
Alamat domisili : Simprug Golf IX No. 140
Kebayoran Lama, Jakarta
Selatan
Nomor telepon : +62 21 520 8000
Jabatan : Direktur

1. Name : Ventje C. Suardana
Office address : Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan
Domicile address : Jl. Janur Elok III, QB 11, No. 3
Kelapa Gading, Jakarta Utara
Phone number : +62 21 520 8000
Position : President Director
2. Name : Randy Angkosubroto
Office address : Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan
Domicile address : Simprug Golf IX No. 140
Kebayoran Lama, Jakarta
Selatan
Phone number : +62 21 520 8000
Position : Director

menyatakan bahwa:

state that:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Duta Anggada Realty Tbk dan entitas anak ("Grup");
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Grup.

1. Responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Duta Anggada Realty Tbk and subsidiary ("the Group");
2. The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the Group's consolidated financial statements is complete and correct;
b. The Group's consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;
4. Responsible for the Group's internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sekenanya

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 31 Maret/ March 2026


Ventje C. Suardana
Direktur Utama/President Director


Randy Angkosubroto
Direktur/Director



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

UOB Plaza 42nd & 30th Floor
Jl. MH. Thamrin Lot 8-10
Central Jakarta 10230 Indonesia

+62 21 29932121 (Hunting)
+62 21 3144003
jkt-office@pkfhadiwinata.com
www.pkfhadiwinata.com

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026**

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan
Direksi

PT Duta Anggada Realty Tbk

Opini

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

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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026**

*The Shareholders, Board of Commissioners
and Directors*

PT Duta Anggada Realty Tbk

Opinion

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

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



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Basis Opini

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

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Basis for Opinion

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



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Ketidakpastian Material Terkait
Kelangsungan Usaha**

Sebagaimana yang diungkapkan dalam Catatan 37 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Grup mengalami jumlah rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp 260.485.916.805 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, dan jumlah liabilitas jangka pendek konsolidasian melebihi jumlah aset lancar konsolidasian sebesar Rp 2.926.546.906.308 pada tanggal tersebut. Kondisi tersebut, bersama dengan hal-hal lain sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 37, mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Material Uncertainty Regarding Going
Concern**

As disclosed in Note 37 to the accompanying consolidated financial statements, the Group incurred consolidated total comprehensive loss amounting to Rp 260,485,916,805 for the year ended 31 December 2025, and the consolidated total current liabilities exceeded the consolidated total current assets by Rp 2,926,546,906,308 as of that date. These conditions, along with other matters as set forth in Note 37, indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the ability of the Group to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Selain hal yang diuraikan dalam paragraf ketidakpastian material yang terkait dengan kelangsungan usaha, kami telah menentukan hal-hal yang diuraikan di bawah ini sebagai hal audit utama yang dikomunikasikan dalam laporan kami.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Key Audit Matter

Key audit matter are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Except for the matter described in the material uncertainty related to going concern paragraph, we have determined that the matters described below are the key audit matters to be communicated in our auditor's report.



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Hal Audit Utama (Lanjutan)

**Penilaian atas penurunan nilai properti
investasi, aset tetap, dan proyek dalam
penyelesaian**

Jumlah tercatat aset tetap, properti investasi, dan proyek dalam penyelesaian Grup pada tanggal 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 560.190.505.757, Rp 1.913.598.269.881 dan Rp 3.108.659.352.080. Kami telah menelaah kerugian penurunan nilai di tingkat Grup dan kami menemukan tidak terdapat indikasi penurunan nilai untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025. Kami mengidentifikasi hal ini sebagai hal audit utama dikarenakan estimasi jumlah terpulihkan melibatkan pertimbangan dan estimasi manajemen yang signifikan.

Aset tetap, properti investasi, dan proyek dalam penyelesaian Grup sebagian besar terdiri dari bangunan, sebagai aset utama Grup yang digunakan dalam bisnis sehari-hari.

Pengungkapan yang relevan terkait dengan hal ini tercakup dalam Catatan 7, 8, dan 9 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Key Audit Matter (Continued)

***Assessment of impairment of investment
property, fixed assets, and constructions in
progress***

The carrying amount of the Group's fixed assets, investment properties, and constructions in progress as at 31 December 2025 was amounting to Rp 560,190,505,757, Rp 1,913,598,269,881 and Rp 3,108,659,352,080, respectively. We have reviewed the impairment loss at the Group level and noted that there was no indication of impairment for the year ended 31 December 2025. We identified this as a key audit matter as the estimation of the recoverable amount involved significant management judgment and estimation.

The Group's fixed assets, investment properties, and constructions in progress were predominantly made up of buildings, which is the Group's main assets used in the day-to-day business.

Relevant disclosures related to this matter are included in Note 7, 8, and 9 to the accompanying consolidated financial statements.



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Hal Audit Utama (Lanjutan)

**Penilaian atas penurunan nilai properti
investasi, aset tetap, dan proyek dalam
penyelesaian (Lanjutan)**

Kami merancang prosedur audit kami agar responsif terhadap risiko ini. Sebagai bagian dari audit kami:

- Kami melakukan evaluasi terhadap kebijakan dan prosedur Grup untuk mengidentifikasi indikator potensi penurunan nilai bangunan.
- Memastikan bahwa penilaian penurunan nilai manajemen dilakukan secara berkala sesuai dengan indikator penurunan nilai.
- Untuk bangunan di mana nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual ditentukan berdasarkan estimasi nilai pelepasan menurut pertimbangan manajemen atau penilai independen, kami mengevaluasi pekerjaan penilai independen, dengan mempertimbangkan independensi, objektivitas, dan keahlian penilai independen, serta kelayakan metodologi penilaian dan kewajaran asumsi yang digunakan oleh penilai independen.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Key Audit Matter (Continued)

**Assessment of impairment of investment
property, fixed assets, and constructions in
progress (Continued)**

We designed our audit procedures to be responsive to this risk. As part of our audit:

- *We performed an evaluation of the Group's policies and procedures to identify indicators for potential impairment of buildings.*
- *Ensuring that management's impairment assessment was carried out periodically in accordance with the indicators of impairment.*
- *For buildings where the fair value less costs to sell was determined based on the estimated disposal value provided by management judgment or an independent valuer, we evaluated the work of the independent valuer, considering the independence, objectivity and expertise of the independent valuer, as well as the appropriateness of the valuation methodology and reasonableness of the assumptions used by the independent valuer.*



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Hal Audit Utama (Lanjutan)

**Penilaian atas penurunan nilai properti
investasi, aset tetap, dan proyek dalam
penyelesaian (Lanjutan)**

Kami merancang prosedur audit kami agar
responsif terhadap risiko ini. Sebagai bagian
dari audit kami: (Lanjutan)

- Menilai bagaimana dampak ketidakpastian pasar telah dipertimbangkan oleh manajemen dan penilai eksternal dalam menentukan jumlah terpulihkan aset.
- Kami juga menilai kecukupan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Key Audit Matter (Continued)

***Assessment of impairment of investment
property, fixed assets, and constructions in
progress (Continued)***

*We designed our audit procedures to be
responsive to this risk. As part of our audit:
(Continued)*

- *Assessing how the impact of the market uncertainty had been considered by management and external valuer in determining the recoverable amounts of the assets.*
- *We also assessed the adequacy of the disclosure in the consolidated financial statements.*



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

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

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

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

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

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

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

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

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

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

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

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

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

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

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

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



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian**

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

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

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

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



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

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

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Auditor's Responsibilities for the Audit of the
Consolidated Financial Statements
(Continued)**

As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism 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.*



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Auditor's Responsibilities for the Audit of the
Consolidated Financial Statements
(Continued)**

As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also: (Continued)

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

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

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Auditor's Responsibilities for the Audit of
the Consolidated Financial Statements
(Continued)**

As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also: (Continued)

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



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Auditor's Responsibilities for the Audit of
the Consolidated Financial Statements
(Continued)**

As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also: (Continued)

- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

***Auditor's Responsibilities for the Audit of
the Consolidated Financial Statements
(Continued)***

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

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Auditor's Responsibilities for the Audit of
the Consolidated Financial Statements
(Continued)**

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan



Hansen Bunardi Wijoyo, S.E., CPA

Registrasi Akuntan Publik/ Public Accountant Registration No. AP.1684

31 Maret/ March 2026

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada tanggal 31 Desember 2025
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 31 December 2025
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	31.256.102	2,3,32	33.546.000	Cash and cash equivalents
Piutang usaha		2,4,32		Trade receivables
Pihak ketiga	14.635.591		14.296.727	Third parties
Pihak berelasi	438.652	29	414.502	Related parties
Piutang lain-lain – pihak ketiga	7.143.335	2,32	5.661.800	Other receivables – third parties
Persediaan	57.049.643	2,5	56.746.429	Inventories
Pajak dibayar di muka	262.813	2,19a	595.874	Prepaid tax
Uang muka dan beban dibayar di muka	18.492.808	2,6	20.205.332	Advances and prepayments
Aset lancar lainnya – bersih	165.934	2	215.935	Other current assets – net
Jumlah Aset Lancar	129.444.878		131.682.599	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi – bersih	1.913.598.270	2,7	1.957.663.110	Investment properties – net
Tanah untuk pengembangan	336.961.165	2,10	336.961.165	Land for development
Aset tetap – bersih	560.190.506	2,8	600.037.486	Fixed assets – net
Proyek dalam penyelesaian	3.108.659.352	2,9	3.101.449.909	Construction in progress
Aset pajak tangguhan	43.004.093	2,19e	59.388.253	Deferred tax assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	9.047.635	2,11,32	18.858.259	Other non-current financial assets
Aset tidak lancar lainnya	2.487.817	2,12	2.640.735	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	5.973.948.838		6.076.998.917	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	6.103.393.716		6.208.681.516	TOTAL ASSETS

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada tanggal 31 Desember 2025
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 31 December 2025
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman bank jangka pendek	200.000.000	2,13,32	200.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha – pihak ketiga	37.343.022	2,16,32	40.473.258	Trade payables – third parties
Utang lain-lain		2,17,32		Other payables
Pihak berelasi	337.309.353		212.681.354	Related parties
Pihak ketiga	66.043.511		44.097.021	Third parties
Utang dividen	1.208.440	2,32	1.208.440	Dividend payable
Utang pajak	51.799.881	2,19b	35.117.871	Taxes payable
Beban yang masih harus dibayar	170.444.108	2,18,32	125.954.225	Accrued expenses
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current portion of long-term liabilities:
Pinjaman bank jangka panjang	1.630.739.453	2,13,32	151.253.500	Long-term bank loans
Liabilitas kontrak	132.394.501	2,15,32	139.896.481	Contract liabilities
Uang jaminan penyewa	21.099.680	2	20.581.364	Tenants deposits
Utang pembiayaan konsumen	218.251	2,32	-	Consumer financing payable
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	357.691.426	2	40.326.847	Deferred loan interest
Utang obligasi – bersih	49.700.159	2,14,32	298.930.819	Bonds payable – net
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.055.991.785		1.310.521.180	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities net of current portion:
Pinjaman bank jangka panjang	1.253.619.430	2,13,32	2.779.747.748	Long-term bank loans
Liabilitas kontrak	3.770.829	2,15,32	2.400.819	Contract liabilities
Uang jaminan penyewa	34.523.926		36.181.300	Tenants deposits
Utang pembiayaan konsumen	271.059	2,32	-	Consumer financing payable
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	316.523.528		627.578.935	Deferred loan interest
Liabilitas imbalan kerja	9.514.798	2,20	10.092.117	Employment benefit liabilities
Utang obligasi – bersih	247.504.860	2,14,32	-	Bonds payable – net
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.865.728.430		3.456.000.919	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	4.921.720.215		4.766.522.099	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham – nilai nominal				Share capital – par value of
Rp 500 (angka penuh) per saham				Rp 500 (full amount) per share
Modal dasar 10.000.000.000 saham				Authorized capital 10,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh				Issued and fully paid-up capital
3.141.390.962 saham	1.570.695.481	21	1.570.695.481	3,141,390,962 shares
Tambahan modal disetor	454.133.542	2,22	454.133.542	Additional paid-in capital
Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali	(199.483)		(199.483)	Difference in value of transaction with non-controlling interest
Saldo laba (akumulasi kerugian)				Retained earnings (accumulated losses)
Dicadangkan	7.500.000		7.500.000	Appropriated
Belum dicadangkan	(858.449.241)		(598.830.004)	Unappropriated
Penghasilan komprehensif lainnya:				Other comprehensive income:
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	8.025.530		8.890.004	Remeasurement of employment benefit liabilities
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.181.705.829		1.442.189.540	Equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	(32.328)	23	(30.123)	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS	1.181.673.501		1.442.159.417	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	6.103.393.716		6.208.681.516	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2025
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the year ended
31 December 2025
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
PENDAPATAN USAHA	507.155.984	2,24	511.558.731	OPERATING REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(272.183.653)	2,25	(274.464.371)	COST OF SALES AND DIRECT COST
LABA BRUTO	234.972.331		237.094.360	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(30.178.370)	2,26	(31.532.994)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(111.593.741)	2,27	(127.650.900)	General and administrative expenses
Pendapatan lainnya	3.031.990		2.500.669	Other income
Beban lainnya	(7.408.089)		(16.074.892)	Other expenses
LABA USAHA	88.824.121		64.336.243	OPERATING PROFIT
Penghasilan keuangan	814.780		492.989	Finance income
Beban keuangan	(308.762.408)		(327.250.741)	Finance cost
RUGI SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	(219.123.507)		(262.421.509)	LOSS BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX
Beban pajak final	(24.113.775)	2,19d	(23.732.314)	Final tax expense
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(243.237.282)		(286.153.823)	LOSS BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(16.384.160)	2,19e,f	(10.647.856)	INCOME TAX EXPENSE
RUGI TAHUN BERJALAN	(259.621.442)		(296.801.679)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi				Other comprehensive income that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	(864.474)	20	431.989	Remeasurement of employment benefit liabilities
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(260.485.916)		(296.369.690)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR
Jumlah rugi tahun berjalan yang diatribusikan kepada:				Total loss for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	(259.619.237)		(296.799.024)	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	(2.205)		(2.655)	Non-controlling interests
Jumlah	(259.621.442)		(296.801.679)	Total
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan yang diatribusikan kepada:				Total comprehensive loss for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	(260.483.711)		(296.367.035)	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	(2.205)		(2.655)	Non-controlling interests
Jumlah	(260.485.916)		(296.369.690)	Total
RUGI BERSIH PER SAHAM DASAR	(83)	2	(94)	BASIC LOSS PER SHARE

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements

These Consolidated Financial Statements are Originally Issued in Indonesian Language

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the year ended 31 December 2025
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent entity										
	Modal saham ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali/ Difference in value of transaction with non-controlling interest	Akumulasi kerugian/ Accumulated losses		Penghasilan komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Sub-Jumlah/ Sub-Total	Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
				Telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated					
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	(302.030.980)	8.458.015	1.738.556.575	(27.468)	1.738.529.107	Balance as at 31 December 2023
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan:										Total comprehensive loss for the year:
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(296.799.024)	-	(296.799.024)	(2.655)	(296.801.679)	Loss for the year
Rugi komprehensif lain	-	-	-	-	-	431.989	431.989	-	431.989	Other comprehensive loss
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	(598.830.004)	8.890.004	1.442.189.540	(30.123)	1.442.159.417	Balance as at 31 December 2024
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan:										Total comprehensive loss for the year:
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(259.619.237)	-	(259.619.237)	(2.205)	(259.621.442)	Loss for the year
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	(864.474)	(864.474)	-	(864.474)	Other comprehensive income
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	(858.449.241)	8.025.530	1.181.705.829	(32.328)	1.181.673.501	Balance as at 31 December 2025

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2025
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For the year ended
31 December 2025
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	565.010.100		626.903.695	Cash receipt from customer
Penerimaan kas dari bunga	814.780		492.989	Cash receipt from interest
Pembayaran kas untuk bunga dan beban pembiayaan lainnya	(277.557.581)		(254.958.750)	Cash paid for interest and other finance cost
Pembayaran kas kepada karyawan	(124.741.873)		(127.868.572)	Cash paid to employees
Pembayaran kas ke kontraktor, pemasok dan beban lainnya	(64.584.829)		(124.310.450)	Cash paid to contractor, supplier and other expense
Pembayaran kas untuk pajak	(49.372.881)	19	(69.752.779)	Cash paid for taxes
Pembayaran kas untuk asuransi	(11.711.086)		(9.713.970)	Cash paid for insurance
Arus kas bersih dari aktivitas operasi	37.856.630		40.792.163	Net cash flows from operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pencairan dana yang dibatasi penggunaannya – bersih	9.810.624		7.514.908	Withdrawal of restricted funds – net
Penerimaan atas penjualan aset tetap	1.999.000	8	2.046.000	Proceed from sale of fixed assets
Perolehan aset tetap	(1.733.121)	8	(4.406.015)	Acquisition of fixed assets
Pembayaran kas ke kontraktor dan pemasok	(822.557)		(8.224.322)	Cash payments to contractors and suppliers
Uang muka pembelian tanah	-	8	(182.500)	Advance of land purchase
Arus kas bersih untuk aktivitas investasi	9.253.946		(3.251.929)	Net cash flows for investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari utang obligasi	300.000.000	14	-	Proceed from bonds payable
Pembayaran utang obligasi	(300.000.000)	14	-	Payments of bonds payable
Pembayaran utang bank	(49.219.650)	13	(42.750.000)	Payments of bank loans
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(175.690)		-	Payments of consumer financing payable
Pembayaran liabilitas sewa	-		(23.867)	Payment of lease liabilities
Arus kas bersih untuk aktivitas pendanaan	(49.395.340)		(42.773.867)	Net cash flows for financing Activities
Pengaruh bersih atas perubahan kurs pada kas dan setara kas yang didenominasi dalam mata uang asing	(5.134)		(6.266)	Net effect of exchange rates on cash and cash equivalents denominated in foreign currencies
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(2.289.898)		(5.239.899)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	33.546.000		38.785.899	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	31.256.102		33.546.000	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

**As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended**

(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Duta Anggada Realty Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 196 tanggal 30 Desember 1983 dari Buniarti Tjandra, S.H., Notaris di Jakarta, dengan nama PT Duta Anggada Inti Pratama. Akta Pendirian Perusahaan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) melalui Surat Keputusan No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 tanggal 12 Juni 1984 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 60 tanggal 27 Juli 1984, Tambahan No. 764.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, salah satunya berdasarkan Akta Notaris No. 388 tanggal 29 Juli 2022 dari Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan guna penyesuaian dalam Klasifikasi Baku Lapangan Usaha/KBLI 2020 dan/atau dengan *Online Single Submission/OSS* dan/atau peraturan pasar modal. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0056640.AH.01.02. TAHUN 2022 tanggal 10 Agustus 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, kegiatan usaha Perusahaan adalah bergerak dalam bidang real estat, konstruksi dan penyediaan akomodasi, penyediaan makan dan minum. Pada saat ini, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pembangunan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan bangunan apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, pariwisata perhotelan dan kegiatan usaha lain yang berhubungan.

Perusahaan berkedudukan di Gedung Chase Plaza, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. Proyek Perusahaan terdiri atas apartemen, perkantoran, hotel dan pusat perbelanjaan yang berlokasi di Jakarta dan Bali. Perusahaan memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1984.

Perusahaan dan entitas anak tidak memiliki entitas induk dan entitas induk terakhir yang memiliki pengendalian atas Perusahaan dan entitas anak. Bapak Hartadi Angkosubroto adalah pengendali Perusahaan dan entitas anak karena sebagai pemegang saham utama PT Duta Anggada yang merupakan pemegang saham Perusahaan.

1. GENERAL

a. Company Establishment

PT Duta Anggada Realty Tbk ("the Company") was established based on Notarial Deed No. 196 dated 30 December 1983 of Buniarti Tjandra, S.H., Notary in Jakarta, under the name of PT Duta Anggada Inti Pratama. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia (recently known as the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia) by virtue of his decree No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 dated 12 June 1984 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 60 dated 27 July 1984, Supplement No. 764.

The Company's Articles of Association was amended several times, which one of the amendments was based on Notarial Deed No. 388 dated 29 July 2022 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta, concerning the changes in the Article 3 of its Articles of Association regarding the purpose and objectives, in compliance with the standard Classification of Business Field/KBLI 2020 and/or with the Online Single Submission/OSS and/or the capital market regulation. This amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia by virtue of his decree No. AHU-0056640.AH.01.02. TAHUN 2022 dated 10 August 2022.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's scope of activities is to engage in real estate, construction and to provide accommodation, food and beverage. Currently, the Company's scope of activities comprises of development, sales, rental and managing of apartment, office buildings, shopping centers, tourism hospitality and other related activities.

The Company is domiciled at Chase Plaza Building, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. The Company's projects consist of apartments, office buildings, hotels and shopping centers located in Jakarta and Bali. The Company commenced its commercial activities in 1984.

The Company and its subsidiaries do not have parent entity and ultimate parent entity which has control over the Company and its subsidiaries. Mr. Hartadi Angkosubroto is the controller of the Company and its subsidiaries considering that he is the main shareholder of PT Duta Anggada which is the Company's shareholder.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 21 Maret 1990, Perusahaan mendapatkan Surat Ijin Menteri Keuangan No. SI-089/SHM/MK.10/1990 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dari BAPEPAM-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan) untuk melakukan penawaran umum atas 10.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat.

Ringkasan aksi korporasi Perusahaan (*corporate actions*) yang mempengaruhi efek yang diterbitkan Perusahaan sejak tanggal penawaran umum saham perdana sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (Continued)

b. Company's Public Offering

On 21 March 1990, the Company obtained Decision Letter of the Ministry of Finance No. SI-089/SHM/MK.10/1990 to conduct Initial Public Offering of Share from the BAPEPAM-LK (recently known as Financial Service Authority) for its public offering of 10,000,000 shares.

The summary of corporate actions that affect the securities issued by the Company since the date of initial public offering up to 31 December 2025 are as follows:

Aksi Korporasi Perusahaan	Jumlah saham beredar setelah transaksi/ Total outstanding shares after the transaction	Tanggal efektif/ Effective date	The Company's Corporate Actions
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan	10.000.000	8 Mei/ May 1990	Initial public offering and listing of part of the Company's shares
Pencatatan tambahan saham Perusahaan	6.250.000	8 Mei/ May 1990	Listing of the Company's additional shares of stock
Pencatatan tambahan saham Perusahaan	49.750.000	8 November 1991	Listing of the Company's additional shares of stock
Pembagian saham bonus	65.000.000	30 Juni/ June 1992	Distribution of bonus shares
Pembagian dividen saham	1.000.000	30 Juni/ June 1992	Distribution of stock dividends
Penawaran saham terbatas	33.000.000	17 November 1993	Right issue
Pembagian saham bonus	110.000.000	21 November 1994	Distribution of bonus shares
Pemecahan nilai nominal saham (<i>stock split</i>) dari Rp 1.000 (angka penuh) per saham menjadi Rp 500 (angka penuh) per saham	275.000.000	28 Juli/ July 1997	Stock split from Rp 1.000 (full amount) per share to Rp 500 (full amount) per share
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	880.695.481	26 Desember/ December 2005	Issuance of the Company's shares in connection with the Company's debt restructuring
Pembagian saham bonus	1.430.695.481	29 Juni/ June 2007	Distribution of bonus shares
Penambahan saham Perusahaan dalam rangka penyelesaian pinjaman Perusahaan	280.000.000	19 Juli/ July 2012	Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan
Jumlah	<u>3.141.390.962</u>		Total

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Pada tahun 1994, Perusahaan menerbitkan Obligasi I Duta Anggada Realty dengan jumlah pokok sebesar Rp 25.000.000 dengan suku bunga 14,50% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 8 Juni 1999.

Pada tahun 1995, Perusahaan menerbitkan Obligasi II Duta Anggada Realty dengan jumlah pokok sebesar Rp 100.000.000 dengan suku bunga 18,00% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 1 Maret 2001.

Pada tahun 2013, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Duta Anggada Realty Tahap I dengan jumlah pokok sebesar Rp 250.000.000 dengan suku bunga 12,25% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 8 Oktober 2018. Pada tanggal 23 Agustus 2017, berdasarkan hasil rapat umum pemegang obligasi pada tanggal 27 Juli 2017, Perusahaan telah melakukan pelunasan dipercepat atas utang obligasi ini.

Pada tahun 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan I Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp 204.325.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 (tiga ratus tujuh puluh) hari. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 19 Februari 2022.

Pada tahun 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap II") dengan nilai nominal sebesar Rp 92.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 1 Oktober 2022.

Pada tahun 2022, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp 300.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 10,85% selama 3 tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 18 Juli 2025.

Pada tanggal 2 Juli 2025, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 dengan Tingkat Bunga Tetap yang dibayarkan triwulan dimulai tanggal 2 Oktober 2025 ("Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I").

1. GENERAL (Continued)

c. The company's Bond Public Offering

In 1994, the Company issued Bonds I Duta Anggada Realty with a principal amount of Rp 25,000,000 with an interest rate of 14.50% per annum. The maturity date of this bond was 8 June 1999.

In 1995, the Company issued Bonds II Duta Anggada Realty with a principal amount of Rp 100,000,000 with an interest rate of 18.00% per annum. The maturity date of this bond was 1 March 2001.

In 2013, the Company issued Continuous Bonds I Duta Anggada Realty Phase I with a principal amount of Rp 250,000,000 with an interest rate of 12.25% per annum. The maturity date of this bond is 8 October 2018. On 23 August 2017, based on the results of the general meeting of bondholders on 27 July 2017, the Company made early settlement of the bonds payable.

In 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds I Phase I") with nominal value of Rp 204,325,000 and interest rate of 11.50% for 370 (three hundred and seventy) days, which were offered at nominal value. The maturity date of this bond was 19 February 2022.

In 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase II") with nominal value of Rp 92,000,000 and interest rate of 11.50% for 370 days. The maturity date of this bond was 1 October 2022.

In 2022, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds III Phase I") with nominal value of Rp 300,000,000 and interest rate of 10.85% for 3 years. The maturity date of this bond is 18 July 2025.

On 2 July 2025, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 with Fixed Interest Rate paid on a quarterly basis commencing from October 2, 2025 ("Continuous Bonds IV Phase I").

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan
(Lanjutan)

Obligasi IV Duta Anggada Realty terdiri dari 2 seri sebagai berikut:

- Seri A: Nilai nominal Rp 50.000.000.000 dengan suku bunga 9,90% per tahun dan berjangka waktu 370 hari sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 12 Juni 2026).
- Seri B: Nilai nominal Rp 250.000.000.000 suku bunga 10,50% per tahun dan berjangka waktu tiga (3) tahun sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 2 Juli 2028).

d. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan, Audit Internal dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama (Independen)	:	Hadi Siswanto	:
Komisaris Utama	:	Hartadi Angkosubroto	:
Komisaris	:	Johanna Zakaria	:
Presiden Direktur	:	Ventje Chandraputra Suardana	:
Direktur	:	Randy Angkosubroto	:
Direktur	:	Widyanto Taufiq	:

Personil manajemen kunci Perusahaan adalah anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

Susunan anggota Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Hadi Siswanto	:
Anggota	:	Ananda Surja	:
Anggota	:	Felix Farandi	:

Sekretaris Perusahaan: Aka Permata

Perusahaan memberikan remunerasi kepada anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan berupa gaji dan tunjangan dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 10.103.508 dan Rp 15.744.991 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan dan entitas anak (secara bersama-sama disebut sebagai "Grup") masing-masing mempekerjakan 266 dan 277 karyawan tetap (Tidak diaudit).

1. GENERAL (Continued)

c. The company's Bond Public Offering (Continued)

Duta Anggada Realty issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds:

- Series A: Nominal value of Rp 50,000,000,000 with a fixed coupon rate of 9,90% per annum, maturity term of 370 days since the issuance date (due date on 12 June 2026).*
- Series B: Nominal value of Rp 250,000,000,000 with a fixed coupon rate of 10.50% per annum, maturity term of three (3) years since the issuance date (due date on 2 July 2028).*

d. Board of Commissioners and Directors, Audit Committee, Corporate Secretary, Internal Audit and Employees

The composition of the members of the Board of Commissioners and Directors of the Company as at 31 December 2025 and 2024 are as follows:

President Commissioner (Independent)	:
President Commissioner	:
Commissioner	:
President Director	:
Director	:
Director	:

The key management personnel of the Company are the members of the Board of Commissioners and Directors of the Company.

The composition of the Company's Audit Committee and Corporate Secretary of the Company as at 31 December 2025 and 2024 are as follows:

Chief	:
Member	:
Member	:

Corporate Secretary

The Company provided remuneration to the members of the Board of Commissioners and Directors of the Company in the form of salaries and other benefits totaling Rp 10,103,508 and Rp 15,744,991 for the years ended 31 December 2025 and 2024, respectively.

Employees

As at 31 December 2025 and 2024, the Company and subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group") employed 266 and 277 permanent employees, respectively (Unaudited).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

e. Entitas anak

Entitas anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan usaha/ Scope of business	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership		Mulai beroperasi komersial/ Commencement of commercial operations	Jumlah aset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination	
			2025 %	2024 %		2025 Rp	2024 Rp
Kepemilikan langsung/ Direct ownership							
PT Duta Buana Permai Development (DBDP)	Indonesia	Pengembang properti/ Property development	99,95%	99,95%	1993	2.107.453	2.107.909
PT Grahabakti Abadi (GBA)	Indonesia	Pengembang properti/ Property development	99,95%	99,95%	Belum beroperasi/ Not yet operating	11.264.382	11.264.382
PT Banten Energy International (BEI)	Indonesia	Pengembang properti/ Property development	99,99%	99,99%	Belum beroperasi/ Not yet operating	49.074.268	49.074.268
PT Duta Hotel Manajemen (DHM)	Indonesia	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality	99,98%	99,98%	Belum beroperasi/ Not yet operating	731.000	731.000
PT Premiera Angganda (PA)	Indonesia	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality	99,96%	99,96%	2018	81.379.437	85.867.420

DBDP

DBPD didirikan pada tanggal 24 Januari 1983 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 55. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-4941.HT.01.01.TH.83 tanggal 4 Juli 1983 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 74 tanggal 16 September 1983, Tambahan No. 848. Perusahaan memperoleh pengendalian atas DBPD pada tahun 1991.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa DBPD yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 27 tanggal 13 September 2013, pemegang saham DBPD menyetujui penjualan saham DBPD yang dimiliki oleh GBA sebanyak 1 (satu) saham kepada Bapak Hartadi Angkosubroto. Akta perubahan tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat keputusan No. AHU-AH.01.10-44305 tanggal 25 Oktober 2013, oleh karena itu, kepemilikan efektif Perusahaan berubah menjadi 99,95%.

GBA

GBA didirikan pada tanggal 15 Juni 1988 berdasarkan Akta Notaris Esther Daniar Iskandar S.H., No. 101. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-10984.HT.01.01-TH.88 tanggal 30 November 1988 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 3555 tanggal 24 April 1995, Tambahan No. 33. Perusahaan memperoleh pengendalian atas GBA pada tahun 1994.

1. GENERAL (Continued)

e. Subsidiaries

<u>Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership</u>		<u>Mulai beroperasi komersial/ Commencement of commercial operations</u>	<u>Jumlah aset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination</u>	
<u>2025 %</u>	<u>2024 %</u>		<u>2025 Rp</u>	<u>2024 Rp</u>
99,95%	99,95%	1993	2.107.453	2.107.909
99,95%	99,95%	Belum beroperasi/ Not yet operating	11.264.382	11.264.382
99,99%	99,99%	Belum beroperasi/ Not yet operating	49.074.268	49.074.268
99,98%	99,98%	Belum beroperasi/ Not yet operating	731.000	731.000
99,96%	99,96%	2018	81.379.437	85.867.420

DBDP

DBPD was established on 24 January 1983 based on Notarial Deed of Buniarti Tjandra, S.H., No. 55. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decree No. C2-4941.HT.01.01.TH.83 dated 4 July 1983 and was published in State Gazette No. 74 dated 16 September 1983, Supplement No. 848. The Company has control over DBPD in 1991.

Based on the Extraordinary Shareholders' General Meeting of DBPD which was notarized by Notarial Deed No. 27 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated 13 September 2013, the shareholders of DBPD approved the sale of DPBD share capital owned by GBA of 1 (one) share to Mr. Hartadi Angkosubroto. This amendment has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Decree No. AHU-AH.01.10-44305 dated 25 October 2013, therefore, the Company's effective ownership was changed to 99.95%.

GBA

GBA was established on 15 June 1988 based on Notarial Deed of Esther Daniar Iskandar S.H., No. 101. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decree No. C2-10984.HT.01.01-TH.88 dated 30 November 1988 and was published in State Gazette No. 3555 dated 24 April 1995, Supplement No. 33. The Company has control over GBA in 1994.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

e. Entitas anak (Lanjutan)

GBA (Lanjutan)

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa GBA yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 25 tanggal 13 September 2013, pemegang saham GBA menyetujui penjualan saham GBA yang dimiliki oleh DBPD sebanyak 1 (satu) saham kepada Bapak Hartadi Angkosubroto. Akta perubahan tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.10-46166 tanggal 4 November 2013, oleh karena itu, kepemilikan efektif Perusahaan berubah menjadi 99,95%.

BEI

BEI didirikan pada tanggal 21 Februari 2011 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 69. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. AHU-47716.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 30 September 2011 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 68671 tanggal 13 November 2012, Tambahan No. 91.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 9 dan 10 tanggal 8 November 2013, Perusahaan membeli 99,97% kepemilikan saham atau sebanyak 3.669 saham BEI dengan harga perolehan sebesar Rp 3.669.000. Perubahan pemegang saham BEI telah disetujui oleh pemegang saham pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa BEI yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 8 tanggal 8 November 2013.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 16 tanggal 28 Januari 2014, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-14454.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 30 April 2014, BEI telah meningkatkan modal disetor menjadi sebesar Rp 23.500.000, sehingga kepemilikan Perusahaan di BEI menjadi sebesar Rp 23.499.000 atau 99,99%

1. GENERAL (Continued)

e. Subsidiaries (Continued)

GBA (Continued)

Based on the Extraordinary Shareholders' General Meeting of GBA which was notarized by Notarial Deed No. 25 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated 13 September 2013, the shareholders of GBA approved the sale of GBA share capital owned by DBPD of 1 (one) share to Mr. Hartadi Angkosubroto. This amendment has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Decree No. AHU-AH.01.10-46166 dated 4 November 2013, therefore, the Company's effective ownership was changed to 99.95%.

BEI

BEI was established on 21 February 2011 based on Notarial Deed of Buniarti Tjandra, S.H., No. 69. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decree No. AHU-47716.AH.01.01.Tahun 2011 dated 30 September 2011 and was published in State Gazette No. 68671 dated 13 November 2012, Supplement No. 91.

Based on Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 9 and 10 dated 8 November 2013, the Company acquired 99.97% share ownership or equal to 3,669 shares of BEI at purchase consideration Rp 3,669,000. Changes in BEI shareholders have been approved by shareholders in BEI Extraordinary General Meeting of Shareholders which was notarized by the Notarial Deed Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 8 dated 8 November 2013.

Based on Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 16 dated 28 January 2014, which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decree No. AHU-14454.AH.01.02.Tahun 2014 dated 30 April 2014, BEI has increased its share capital to Rp 23,500,000, thus the Company's ownership in BEI became Rp 23,499,000 or equal to 99.99%.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

e. Entitas anak (Lanjutan)

BEI (Lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 59 tanggal 29 Desember 2015 yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0006444 tanggal 26 Januari 2016, BEI telah meningkatkan modal disetor dari Rp 23.500.000 menjadi sebesar Rp 48.000.000 yang seluruhnya diambil bagian oleh Perusahaan sehingga kepemilikan Perusahaan di BEI menjadi sebesar Rp 47.999.000 yang mewakili 99,99% kepemilikan di BEI.

DHM

Berdasarkan Akta Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 31 tanggal 11 Maret 2014, Perusahaan mendirikan DHM, yang bergerak dalam bidang pariwisata perhotelan. Pendirian DHM tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-10.06671.PENDIRIAN-PT.2014 tanggal 18 Maret 2014. Kepemilikan Perusahaan di DHM adalah sejumlah 4.000 saham atau sebesar Rp 4.000.000 yang mewakili 99,98% kepemilikan di DHM.

PA

PA didirikan pada tanggal 21 Mei 2013 berdasarkan Akta Notaris Dwie Ponny Sulistiyani, S.H., M.Kn., No. 17. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-32645.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 17 Juni 2013.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 4 Februari 2016, Perusahaan membeli 80,00% kepemilikan saham atau sebanyak 2.000 saham PA yang dimiliki pihak ketiga dengan dengan harga perolehan sebesar Rp2.800.000. Perubahan pemegang saham PA telah disetujui oleh pemegang saham pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PA yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 4 Februari 2016. Akta Notaris ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0028357 tanggal 3 Maret 2016.

1. GENERAL (Continued)

e. Subsidiaries (Continued)

BEI (Continued)

Based on Notarial Deed No. 59 dated 29 December 2015 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decree No. AHU-AH.01.03-0006444 dated 26 January 2016, BEI has increased the share capital from Rp 23,500,000 to become Rp 48,000,000, which fully subscribed by the Company resulting in share ownership of the Company in BEI to become Rp 47,999,000 which represents 99.99% ownership in BEI.

DHM

Based on Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 31 dated 11 March 2014, the Company established DHM, which engaged in hospitality tourism. The establishment of DHM was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decree No. AHU-10.06671.PENDIRIAN-PT.2014 dated 18 March 2014. The Company's ownership in DHM is 4,000 shares or equivalent to Rp 4,000,000 representing 99.98% of ownership in DHM.

PA

PA was established on 21 May 2013 based on Notarial Deed of Dwie Ponny Sulistiyani, S.H., M.Kn., No. 17. This Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-32645.AH.01.01.Tahun 2013 dated 17 June 2013.

Based on the Notarial Deed No. 13 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated 4 February 2016, the Company acquired 80.00% share ownership or representing 2,000 shares of PA which were owned by third parties with a purchase of consideration Rp 2,800,000. The changes of PA's shareholders has been approved by the shareholders in the Extraordinary Shareholders' General Meeting of PA which was notarized by Notarial Deed No. 13 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated 4 February 2016. This Notarial Deed has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.03-0028357 dated 3 March 2016.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

e. Entitas anak (Lanjutan)

PA (Lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris No. 31 tanggal 14 Maret 2017 dari Vincent Sugeng Fajar, S.H. M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan telah melakukan pembelian tambahan 499 saham PA yang dimiliki oleh pihak ketiga dengan harga transaksi sebesar Rp 699.000. Setelah transaksi ini, kepemilikan Perusahaan di PA menjadi 99,96%.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

Kebijakan akuntansi material yang diterapkan secara konsisten dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian kecuali untuk penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang telah direvisi dan berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2025 baik secara prospektif maupun retrospektif adalah sebagai berikut:

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator Pasar Modal dan peraturan terkait yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), khususnya Peraturan No. VIII.G.7 Lampiran Keputusan Ketua OJK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 yang terdapat di dalam Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh OJK. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan PSAK No. 201, "Penyajian Laporan Keuangan". Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan basis akrual, menggunakan dasar akuntansi biaya historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

1. GENERAL (Continued)

e. Subsidiaries (Continued)

PA (Continued)

Based on Notarial Deed No. 31 dated 14 March 2017 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company acquired additional 499 shares of PA, which were owned by third party, with a purchase consideration of Rp 699,000. After this transaction, the Company's ownership in PA became 99.96%.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

The following are the material accounting policies that were applied consistently in the preparation of the consolidated financial statements except for the adoption of revised and new Statements of Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretations of Financial Accounting Standards (IFAS) which became effective since 1 January 2025 either on prospective or retrospective basis:

a. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("IFAS") issued by the Financial Accounting Board of the Indonesian Institute of Accountants and Sharia Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants and Capital Market regulatory and the related Financial Services Authority's ("OJK") regulation, particularly Rule No. VIII.G.7 Attachment of Chairman of OJK's decision No. KEP-347/BL/2012 dated 25 June 2012 on the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by OJK. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with SFAS No. 201, "Presentation of Financial Statements". The consolidated financial statements, except the consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis, using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan
Konsolidasian (Lanjutan)

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengklasifikasikan arus kas sebagai aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian, kecuali dinyatakan secara khusus, disajikan dalam mata uang Rupiah.

Standar dan interpretasi yang berlaku efektif pada tahun 2025

Penerapan dari amandemen dan penyesuaian standar akuntansi dan interpretasi standar akuntansi baru berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2025, tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

- PSAK No. 117: "Kontrak Asuransi";
- Amandemen PSAK No. 117: "Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK No. 117 dan PSAK No. 109 – Informasi Komparatif".

Belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2025

Standar berikut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2026:

- Amandemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107 "Instrumen Keuangan: Pengungkapan";
- PSAK No. 338 "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali".

Standar berikut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2027:

- PSAK No. 118, "Penyajian dan pengungkapan dalam Laporan Keuangan" yang akan menggantikan PSAK 201: "Penyajian Laporan Keuangan".

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar dan interpretasi baru dan amandemen standar tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

a. Basis of Preparation of the Consolidated
Financial Statements (Continued)

The consolidated statements of cash flows were prepared using the direct method and present the sources and uses of cash and cash equivalents according to operating, investing and financing activities.

Figures in the consolidated financial statements are expressed in Indonesian Rupiah, unless otherwise stated.

Standards and interpretations which become effective in 2025

The adoption of the following amendments and revised accounting standards and new interpretation of the accounting standard, which are effective from 1 January 2025, did not result in substantial changes to the Group accounting policies and had no material effect on the amounts reported on the consolidated financial statements are as follows:

- SFAS No. 117: "Insurance Contracts";
- Amendment of SFAS No. 117: "Insurance Contracts regarding Initial Application of SFAS No. 117 and SFAS No. 109 – Comparative Information".

Not effective for the year beginning as at 1 January 2025

The following standards will be effective on 1 January 2026:

- Amendment of SFAS No.109, "Financial Instruments" and SFAS No. "Financial Instruments: Disclosures";
- SFAS No. 338 "Business Combination of Entities Under Common Control".

The following standards will be effective on 1 January 2027:

- SFAS No. 118, "Presentation and Disclosure in Financial Statements" Which will replace SFAS 201: "Presentation in Financial Statements".

As at the authorisation date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of these new and amended standards and interpretation to the Group's consolidated financial statements.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

b. Prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan aset dan liabilitas pada akhir periode pelaporan dan hasil usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut dari Grup dan entitas di mana Grup memiliki kemampuan untuk mengendalikan entitas tersebut, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Kepentingan non-pengendali atas jumlah laba rugi komprehensif entitas anak diidentifikasi sesuai proporsinya dan disajikan sebagai bagian dari jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Kepentingan non-pengendali atas aset neto entitas anak diidentifikasi pada tanggal kombinasi bisnis yang selanjutnya disesuaikan dengan proporsi atas perubahan ekuitas entitas anak dan disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Bila pengendalian atas suatu entitas diperoleh dalam tahun berjalan, hasil usaha entitas tersebut dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal pengendalian dimulai. Bila pengendalian berakhir dalam tahun berjalan, hasil usaha entitas tersebut dimasukkan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk bagian tahun dimana pengendalian masih berlangsung.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

b. Principle of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate assets and liabilities at the end of the reporting period and results of operations for the years then ended of the Group and entities in which the Group has the ability to control the entities, both directly or indirectly.

Non-controlling interests in the total comprehensive income of subsidiary is identified at its portion and presented as a part of total attributable comprehensive income in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Non-controlling interests in the net assets of subsidiary is identified at the date of business combination afterwards adjusted by proportion of changes in equity of subsidiary and presented as a part of equity in the consolidated statement of financial position.

Where control of an entity is obtained during a financial year, its results are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date on which control commences. Where control ceases during a financial year, its results are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the part of the year during which control existed.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

b. Prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

Kebijakan akuntansi yang dipakai dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian dalam semua hal yang material telah diterapkan secara konsisten oleh entitas anak, kecuali dinyatakan lain.

Seluruh transaksi dan saldo yang material antara perusahaan-perusahaan yang dikonsolidasikan telah dieliminasi dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian.

Goodwill merupakan selisih lebih yang tidak teridentifikasi antara jumlah harga perolehan investasi dengan proporsi nilai wajar aset bersih entitas anak pada tanggal akuisisi. *Goodwill* tidak diamortisasi dan dilakukan uji penurunan nilai setiap tahun.

Kepentingan non-pengendali merupakan proporsi atas hasil usaha dan aset bersih entitas anak yang tidak diatribusikan pada Grup.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

Bagian Perusahaan atas transaksi ekuitas entitas anak disajikan sebagai "komponen ekuitas lainnya" dalam bagian ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

c. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis, kecuali kombinasi entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode akuisisi di tanggal akuisisi, tanggal dimana pengendalian dialihkan ke Perusahaan. Pengendalian adalah kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitas entitas tersebut. Dalam menilai pengendalian, Grup mempertimbangkan hak suara potensial yang sekarang dapat dilaksanakan.

Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan non-pengendali dari pihak yang diakuisisi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

b. Principle of Consolidation (Continued)

The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements in all material respects have been consistently applied by the subsidiary, unless otherwise stated.

All material transactions and balances between consolidated companies have been eliminated in preparing the consolidated financial statements.

Goodwill represents unidentified excess of total investment cost over the proportionate underlying fair value of the acquired subsidiary's net assets at the acquisition date. Goodwill is not amortised and tested for impairment annually.

Non-controlling interests represent the proportion of the results and net assets of subsidiary not attributable to the Group.

Changes in a parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in the loss of control are accounted for as equity transactions. When control over a previous subsidiary is lost, any remaining interest in the entity is remeasured at fair value and the resulting gain or loss is recognized in profit or loss.

The Company's portion of equity transactions of subsidiary is presented as "other equity component" under the equity section of the consolidated statement of financial position.

c. Business Combinations

Business combinations, except business combination among entities under common control are accounted for using the acquisition method as at the acquisition date, the date when control is transferred to the Company. Control is the power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities. In assessing control, the Group takes into consideration potential voting rights that are currently exercisable.

The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value and the amount of any non-controlling interests in the acquiree.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

c. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur kepentingan non-pengendali dari entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan non-pengendali atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung ke laba rugi dan disertakan dalam beban usaha.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi. Hal ini termasuk pengelompokan derivatif melekat dalam kontrak utama oleh pihak yang diakuisisi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Imbalan kontijensi yang dialihkan ke pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar tanggal akuisisi. Perubahan nilai wajar atas imbalan kontijensi setelah tanggal akuisisi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas, akan diakui sebagai laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Jika diklasifikasikan sebagai ekuitas, imbalan kontijensi tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas.

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap kepentingan non-pengendali atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset bersih entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") milik Grup yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

c. Business Combinations (Continued)

For each business combination, the acquirer measures the non-controlling interests in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are charged to profit and loss and included in operating expenses.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date. This includes the separation of embedded derivatives in host contracts by the acquiree.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the acquirer recognizes the resulting gains or losses in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Any contingent consideration to be transferred to the acquirer will be recognized at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration which is deemed to be an asset or liability, will be recognized, either in profit or loss or as other comprehensive income. If the contingent consideration is classified as equity, it is not remeasured until it is finally settled within equity.

At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interests over the net 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 the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

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 is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's Cash-Generating Units ("CGU") that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those CGU.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

c. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

Jika *goodwill* telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka *goodwill* yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan 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 UPK yang ditahan.

d. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Grup mempunyai transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 224, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan-catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas mencakup kas, kas pada bank dan deposito berjangka yang akan jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dan tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

Kas dan setara kas diklasifikasikan sebagai aset keuangan diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Lihat Catatan 2g untuk kebijakan akuntansi atas aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

f. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain

Piutang usaha dan piutang lain-lain yang mempunyai jangka waktu pembayaran yang tetap dan yang tidak diperdagangkan dalam pasar aktif diklasifikasikan sebagai "aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi". Lihat Catatan 2g untuk kebijakan akuntansi atas aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali untuk piutang jangka pendek di mana pengakuan bunga tidak material.

Piutang usaha dan piutang lain-lain disajikan sebesar jumlah kotor dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai. Grup menetapkan cadangan kerugian penurunan nilai berdasarkan penelaahan atas status masing-masing akun piutang pada akhir tahun, jika ada.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

c. Business Combinations (Continued)

Where goodwill forms part of a CGU and part of the operation within that CGU is disposed of, the goodwill associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. Goodwill disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the operation disposed of and the portion of the CGU retained.

d. Related Party Transaction

The Group has transactions with related parties as defined under SFAS No. 224, "Related Party Disclosures".

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant notes to the consolidated financial statements.

e. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks and time deposit with maturity period of three months or less at the time of placement and which are not used as collateral or are not restricted.

Cash and cash equivalents are classified as a financial asset measured at amortized cost. See Note 2g for the accounting policy of financial asset measured at amortized cost.

f. Account and Other Receivables

Account and other receivables which are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market are classified as "financial assets measured at amortized cost". See Note 2g for accounting policies of financial assets carried at amortized cost. Interest is recognized using the effective interest rate method, except for short-term receivables whereby the recognition is immaterial.

Account and other receivables are stated at gross less allowance for impairment losses. The Group provides allowance for impairment losses based on the review of the status of the individual receivable accounts at the end of year, if any.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

g. Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari pinjaman bank, utang usaha, utang lain-lain, utang dividen, beban yang masih harus dibayar, uang jaminan penyewa, utang pembiayaan konsumen, beban bunga pinjaman yang ditangguhkan dan utang obligasi jangka panjang.

(i) Klasifikasi

Aset keuangan dapat diukur dengan biaya perolehan diamortisasi hanya jika memenuhi kedua kondisi berikut dan tidak ditetapkan sebagai nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL):

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan untuk tujuan mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang merupakan pembayaran pokok dan bunga semata (SPPI) dari jumlah pokok terutang.

Suatu instrumen utang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI), hanya jika memenuhi kedua kondisi berikut dan tidak ditetapkan sebagai FVTPL:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuan tercapai dengan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan, dan
- Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang merupakan pembayaran pokok dan bunga semata dari jumlah pokok terutang.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

g. Financial Assets and Liabilities

The Group's financial assets consist of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and other non-current financial assets.

The Group's financial liabilities consist of bank loan, trade payables, other payables, dividend payable, accrued expenses, tenant deposits, consumer financing payable, deferred loan interest and long-term bonds payable.

(i) Classification

A financial asset is measured at amortized cost only if it meets both of the following conditions and is not designed as at Fair Value Through Profit & Loss (FVTPL):

- The financial asset is held within a business model whose objective is to hold the asset to collect contractual cash flows; and
- Its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are Solely Payments of Principal and Interest (SPPI) on the principal amount of outstanding.

A debt instrument is measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVOCI) only if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

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

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(i) Klasifikasi (Lanjutan)

(i) Classification (Continued)

Seluruh aset keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi atau aset keuangan yang diukur pada FVOCI sebagaimana ketentuan diatas diukur dengan FVTPL.

All financial assets not classified as measured at amortized cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

Aset keuangan tidak direklasifikasi setelah pengakuan awal, kecuali pada periode setelah Grup mengubah model bisnisnya untuk mengelola aset keuangan.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition, except in the period after the Group changes its business model for managing financial assets.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan ke dalam kategori sebagai berikut pada saat pengakuan awal:

Financial liabilities are classified into the following categories at initial recognition:

- i. Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang memiliki 2 (dua) sub-klasifikasi, yaitu liabilitas keuangan yang ditetapkan demikian pada saat pengakuan awal dan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan;
- ii. Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

- i. Fair value through profit of loss, which has 2 (two) sub-classifications, i.e financial liabilities designated as such upon initial recognition and financial liabilities classified as held for trading;*

- ii. Financial liabilities measured at amortized cost.*

(ii) Pengakuan dan pengukuran awal

(ii) Recognition and initial measurement

Semua aset atau liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal diukur sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, dimana biaya transaksi diakui langsung dalam laba rugi.

All financial assets or liabilities are measured initially at their fair value plus transaction costs, except for financial assets and financial liabilities measured at fair value through profit or loss, transaction costs are recognized directly in profit or loss.

Pembelian dan penjualan aset keuangan yang lazim (*regular*), diakui pada tanggal perdagangan dimana Grup memiliki komitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Regular way purchases and sales of financial assets are recognized on the account date at which the Group commits to purchase or sell those assets.

Semua aset dan liabilitas keuangan lainnya pada awalnya diakui pada tanggal perdagangan dimana Grup menjadi suatu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

All other financial assets and liabilities are initially recognized on the account date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(iii) Penghentian pengakuan

Biaya transaksi hanya meliputi biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk perolehan suatu aset keuangan atau penerbitan suatu liabilitas keuangan dan merupakan biaya tambahan yang tidak akan terjadi apabila instrumen keuangan tersebut tidak diperoleh atau diterbitkan. Untuk aset keuangan, biaya transaksi ditambahkan pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan aset, sedangkan untuk liabilitas keuangan, biaya transaksi dikurangkan dari jumlah liabilitas yang diakui pada awal pengakuan liabilitas.

Biaya transaksi tersebut diamortisasi selama umur instrumen berdasarkan metode suku bunga efektif dan dicatat sebagai bagian dari pendapatan bunga untuk biaya transaksi sehubungan dengan aset keuangan atau sebagai bagian dari beban bunga untuk biaya transaksi sehubungan dengan liabilitas keuangan.

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kadaluwarsa atau pada saat Grup mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi dimana Grup secara substansial telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan. Setiap hak atau kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki oleh Grup diakui sebagai aset atau liabilitas secara terpisah.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dibatalkan atau kadaluwarsa.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(iii) Derecognition

Transaction costs include only those costs that are directly attributable to the acquisition of a financial asset or issuance of a financial liability and are incremental costs that would not have been incurred if the financial instruments had not been acquired or issued. In the case of financial assets, transaction costs are added to the amount recognized initially, while for financial liabilities, transaction costs are deducted from the amount of liability recognized initially.

Such transaction costs are amortized over the terms of the instruments based on the effective interest method and are recorded as part of interest income for transaction costs related to financial assets or interest expenses for transaction costs related to financial liabilities.

The Group derecognizes a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or when the Group transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred. Any interest in transferred financial assets that is created or retained by the Group is recognized as a separate asset or liability.

The Group derecognizes a financial liability when its contractual obligations are cancelled or expired.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(iii) Penghentian pengakuan (Lanjutan)

Dalam transaksi dimana Grup secara substansial tidak memiliki atau tidak mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, Grup menghentikan pengakuan aset tersebut jika Grup tidak lagi memiliki pengendalian atas aset tersebut. Hak dan kewajiban yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas. Dalam transfer dimana pengendalian atas aset masih dimiliki, Grup tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan berkelanjutan Grup yang ditentukan dengan seberapa jauh Grup terekspos terhadap perubahan nilai aset yang ditransfer.

Grup menghapusbukkan aset keuangan dan cadangan kerugian penurunan nilai terkait pada saat Grup menentukan bahwa aset keuangan tersebut tidak dapat ditagih. Keputusan ini diambil setelah Grup melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali aset keuangan tersebut serta mempertimbangkan informasi seperti telah terjadinya perubahan signifikan pada posisi keuangan debitur/penerbit aset keuangan debitur/penerbit aset keuangan tidak lagi dapat melunasi kewajibannya atau hasil penjualan agunan tidak akan cukup untuk melunasi seluruh eksposur yang diberikan.

(iv) Saling hapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pendapatan dan beban disajikan dalam jumlah bersih hanya jika diperkenankan oleh standar akuntansi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(iii) Derecognition (Continued)

In transaction in which the Group neither retains nor transfers substantially all the risks and rewards of ownership of a financial asset, the Group derecognizes the asset if it does not retain control over the asset. The rights and obligations retained in the transfer are recognized separately as assets and liabilities as appropriate. In transfers in which control over the asset is retained, the Group continues to recognize the asset to the extent of its continuing involvement, determined by the extent to which it is exposed to changes in the value of the transferred asset.

The Group writes off financial assets and any related allowance for impairment losses when the Group determines that those financial assets are uncollectible. The decision is reached after Group had undertaken various efforts to obtain back the financial asset as well as considering information such as the occurrence of significant changes in the financial position of borrower/financial asset issuer such that the borrower/financial asset issuer can no longer pay the obligation or that proceeds from collateral will not be sufficient to pay back the entire exposure.

(iv) Offsetting

Financial assets and financial liabilities are set off and the net amount is presented in the consolidated statement of financial position when, and only when, the Group has a legally enforceable right to set off the amounts and intends either to settle on a net basis or realize the asset and settle the liability simultaneously.

Income and expenses are presented on a net basis only when permitted by accounting standards.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(v) Pengukuran biaya perolehan diamortisasi

Biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan adalah jumlah aset atau liabilitas keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal, dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif dengan menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan untuk aset keuangan disesuaikan dengan cadangan kerugian kredit ekspektasian. Nilai tercatat bruto aset keuangan merupakan biaya perolehan diamortisasi aset keuangan sebelum disesuaikan dengan cadangan kerugian kredit ekspektasian.

Tingkat suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi arus kas di masa datang selama perkiraan umur dari aset keuangan atau liabilitas keuangan (atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat), atas nilai tercatat bruto aset keuangan (ketika aset tidak mengalami penurunan nilai) atau pada biaya perolehan diamortisasi untuk liabilitas keuangan. Pada saat menghitung tingkat suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas di masa datang dengan mempertimbangkan seluruh ketentuan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut (antara lain opsi pelunasan dipercepat), namun tidak mempertimbangkan kerugian kredit di masa mendatang. Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan menggunakan arus kas di masa datang termasuk (KKE).

Perhitungan suku bunga efektif mencakup biaya transaksi dan seluruh provisi yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(v) Amortized cost measurement

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

The effective interest rate is the rate that exactly discounts the estimated future cash flows through the expected life of the financial asset or financial liability (or, where appropriate, a shorter period), to the gross carrying amount of the financial asset (when the asset is not credit-impaired) or to the amortized cost of the financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates future cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example prepayment options), but does not consider any future credit losses. For purchased or originated credit-impaired financial assets, a credit-adjusted effective interest rate is calculated using estimated future cash flows including Expected Credit Loss (ECL).

The calculation of the effective interest rate includes transaction costs and all fees paid or received that are an integral part of the effective interest rate.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(vi) Pengukuran nilai wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur (*orderly transaction*) antara pelaku pasar (*market participants*) pada tanggal pengukuran di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan dimana Grup memiliki akses pada tanggal tersebut. Nilai wajar liabilitas mencerminkan risiko wanprestasinya.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasian di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Suatu pasar dianggap aktif jika transaksi atas aset dan liabilitas terjadi dengan frekuensi dan volume yang memadai untuk menyediakan informasi penentuan harga secara berkelanjutan.

Jika harga kuotasian tidak tersedia di pasar aktif, Grup menggunakan teknik penilaian dengan memaksimalkan penggunaan *input* yang dapat diobservasi dan relevan dan meminimalkan penggunaan *input* yang tidak dapat diobservasi. Teknik penilaian yang dipilih menggabungkan semua faktor yang diperhitungkan oleh pelaku pasar dalam penentuan harga transaksi.

Bukti terbaik atas nilai wajar instrumen keuangan pada saat pengakuan awal adalah harga transaksi, yaitu nilai wajar dari pembayaran yang diberikan atau diterima. Jika Grup menetapkan bahwa nilai wajar pada pengakuan awal berbeda dengan harga transaksi dan nilai wajar tidak dapat dibuktikan dengan harga kuotasian di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik atau berdasarkan teknik penilaian yang hanya menggunakan data dari pasar yang dapat diobservasi, maka nilai wajar instrumen keuangan pada saat pengakuan awal disesuaikan untuk menanggukuhkan perbedaan antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi. Setelah pengakuan awal, perbedaan tersebut diakui dalam laba rugi berdasarkan umur dari instrumen tersebut namun tidak lebih lambat dari saat penilaian tersebut didukung sepenuhnya oleh data pasar yang dapat diobservasi atau saat transaksi ditutup.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(vi) Fair value measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date in the principal market or, in its absence, the most advantageous market to which the Group has access at that date. The fair value of a liability reflects its non-performance risk.

When available, the Group measures the fair value of a financial instrument using the quoted price in an active market for that instrument. A market is regarded as active if transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

If there is no quoted price in an active market, then the Group uses valuation techniques that maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of unobservable inputs. The chosen valuation technique incorporates all of the factors that market participants would take into account in pricing a transaction.

The best evidence of the fair value of a financial instrument at initial recognition is normally the transaction price, i.e., the fair value of the consideration given or received. If the Group determines that the fair value at initial recognition differs from the transaction price and the fair value is evidenced neither by a quoted price in an active market for an identical asset or liability nor based on a valuation technique that uses only data from observable markets, then the financial instrument is initially measured at fair value, adjusted to defer the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price. Subsequently, that difference is recognized in profit or loss on an appropriate basis over the life of the instrument but no later than when the valuation is wholly supported by observable market data or the transaction is closed out.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(vi) Pengukuran nilai wajar (Lanjutan)

Jika aset atau liabilitas yang diukur pada nilai wajar memiliki harga penawaran dan harga permintaan, maka Grup mengukur aset dan posisi *long* berdasarkan harga penawaran dan mengukur liabilitas dan posisi *short* berdasarkan harga permintaan.

Portofolio aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar, yang terekspos risiko pasar dan risiko kredit yang dikelola oleh Grup berdasarkan eksposur netonya baik terhadap risiko pasar ataupun risiko kredit diukur berdasarkan harga yang akan diterima untuk menjual posisi *net long* (atau dibayar untuk mengalihkan posisi *net short*) untuk eksposur risiko tertentu. Penyesuaian pada level portofolio tersebut dialokasikan pada aset dan liabilitas individual berdasarkan penyesuaian risiko relatif dari masing-masing instrumen individual di dalam portofolio.

h. Persediaan

Persediaan diakui sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan ditentukan menggunakan metode rata-rata tertimbang (*weighted average method*), yang meliputi seluruh biaya-biaya yang terjadi untuk memperoleh persediaan tersebut sampai ke lokasi dan kondisinya saat ini.

Nilai persediaan meliputi seluruh akumulasi biaya yang terjadi dalam rangka penyelesaian bangunan apartemen dan gedung perkantoran, termasuk harga tanah dan biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan pembangunan. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan infrastruktur, dialokasikan dengan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Cadangan persediaan usang ditentukan berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi persediaan pada tanggal pelaporan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(vi) Fair value measurement (Continued)

If an asset or a liability measured at fair value has a bid price and an ask price, then the Group measures assets and long positions at a bid price and liabilities and short positions at an ask prices.

Portfolios of financial assets and financial liabilities measured at fair value, that are exposed to market risk and credit risk that are managed by the Group on the basis of the net exposure to either market or credit risk, are measured on the basis of a price that would be received to sell a net long position (or paid to transfer a net short position) for a particular risk exposure. Those portfolio-level adjustments are allocated to the individual assets and liabilities on the basis of the relative risk adjustment of each of the individual instruments in the portfolio.

h. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined based on weighted average method, which comprises all costs of purchase, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventory to its present location and condition.

The cost of inventories comprises the accumulated costs incurred in relation to the construction of apartments and office building projects, including the cost of land and borrowing costs that are directly attributable to the construction. The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure, is allocated using saleable area.

Allowance for obsolescence of inventories is provided based on a review of the condition of inventories at each reporting dates.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

i. Properti Investasi

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

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 diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai bagian dari beban tangguhan dalam "Aset lancar dan tidak lancar lain-lain, neto" pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antara umur hukum hak dan umur ekonomi tanah.

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun gedung di atas tanah milik pihak ketiga, dimana Grup memiliki hak atas pengelolaan bangunan-bangunan tersebut selama jangka waktu 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun, dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan bangunan.

Properti investasi Grup terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana yang dikuasai Grup untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat ekonomisnya berkisar antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

Bangunan yang merupakan bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih.

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

i. Investment Properties

Investment properties are stated at cost including transaction cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the investment properties, if the recognition criteria are met and excludes the daily expenses on their usage.

The legal cost of land rights in the form of Business Usage Rights (Hak Guna Usaha or "HGU"), Building Usage Right (Hak Guna Bangunan or "HGB") and Usage Rights (Hak Pakai or "HP") when the land is initially acquired are recognized as part of the cost of the land and not amortized. Meanwhile, the extension or the legal renewal costs of land rights are recognized as part of deferred charges account in "Other current and non-current assets, net" in the consolidated statement of financial position and are amortized over the shorter of the rights' legal life and land's economic life.

Costs associated with the construction of buildings on plots of land owned by third parties, whereby the Group has the right to operate such buildings over a period of 20 (twenty) to 30 (thirty) years, are capitalized to the cost.

Investment properties of the Group consist of land, building and infrastructures held by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.

Depreciation of buildings are computed using the straight-line method over the estimated useful lives ranging from 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

Building which represent building under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer agreements.

Land is stated at cost and not depreciated.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

i. Properti Investasi (Lanjutan)

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat penggunaan dan pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Pemindahan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan.

Pemindahan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk pemindahan dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan menjadi properti investasi, Grup mencatat properti investasi tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

j. Aset Tetap

Grup menerapkan PSAK No. 216, "Aset Tetap".

Grup menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya.

Aset tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

i. Investment Properties (Continued)

Investment properties should be derecognized on disposal or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its use or disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment properties are credited or charged to profit or loss in the year the asset is derecognized.

Transfers to investment properties should be made when and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or end of construction or development.

Transfers from investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sell.

For transfer from investment properties to owner-occupied property, the Group uses the cost method at the date of change in use. If an owner-occupied property becomes an investment property, the Group shall record the investment property in accordance with the fixed assets policies up to the date of change in use.

j. Fixed Assets

The Group applies SFAS No. 216, "Fixed Assets".

The Group uses the cost model for its fixed assets measurement.

Fixed assets are stated at cost, excluding day-to-day servicing, less accumulated depreciation and any impairment value, if any.

The initial cost of fixed assets consists of its purchase price, including import duties and taxes and any directly attributable costs in bringing the fixed assets to its working condition and location for its intended use.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

j. Aset Tetap (Lanjutan)

Beban-beban yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya. Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang dapat melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

Penyusutan bangunan dihitung berdasarkan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun.

Penyusutan dihitung berdasarkan metode saldo menurun ganda (*double declining method*) selama masa manfaat aset tetap sebagai berikut:

Jenis Aset Tetap

Tarif/ Rates

Type of Fixed Assets

Peralatan proyek
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel
Kendaraan

12,50% - 50%
25% - 50%
25% - 50%

Utility equipments
Office and hotel furnitures and fixtures
Transportation equipment

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya (*derecognized*) pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Aset tetap yang dijual atau dilepaskan, dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutan serta akumulasi penurunan nilai yang terkait dengan aset tetap tersebut. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap ditentukan sebesar perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan, jika ada, dengan jumlah tercatat dari aset tetap tersebut, diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

Nilai residu, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

j. Fixed Assets (Continued)

Expenditures incurred after the fixed assets have been put into operations, such as repairs and maintenance costs, are normally charged to profit or loss when such costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures result in an increase in the expected future economic benefits beyond its original standard of performance, the expenditures are capitalized as additional costs of fixed assets.

Depreciation of buildings is computed on a straight-line basis over the useful lives 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

Depreciation of buildings is computed on a double declining method basis over the fixed assets's useful lives as follows:

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. When assets are sold or retired, the cost and related accumulated depreciation and any impairment loss are removed from the accounts. Any gains or loss arising from derecognition of fixed assets calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the item is included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the item is derecognized.

The asset's residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial year end.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

j. Aset Tetap (Lanjutan)

Grup menganalisa fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Grup menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK No. 116, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK No. 216 "Aset tetap".

k. Tanah untuk Pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan tanah akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang sedang dalam pembangunan pada saat tanah tersebut siap dibangun.

l. Sewa

Grup menerapkan PSAK No. 116. Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

PSAK No. 116 menerapkan persyaratan baru atau amandemen sehubungan dengan akuntansi sewa. Standar ini memperkenalkan perubahan signifikan untuk akuntansi *lessee* dengan menghapus perbedaan antara sewa operasi dan pembiayaan, serta mensyaratkan pengakuan aset hak guna dan pengakuan liabilitas sewa pada saat dimulainya sewa untuk seluruh sewa, kecuali:

- Sewa dengan jangka waktu kurang atau sama dengan 12 bulan dan tidak terdapat opsi beli;
- Sewa atas aset dengan nilai rendah.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

j. Fixed Assets (Continued)

The Group analyzes the facts and circumstances for each type of landrights in determining the accounting for each of these land rights so that it can accurately represent an underlying economic event or transaction. If the landrights do not transfer control of the underlying assets to the Group, but gives the rights to use the underlying assets, the Group applies the accounting treatment of these transactions as leases under SFAS No. 116, "Lease". If landrights substantially similar to land purchases, the Group applies SFAS No. 216 "Fixed Asset".

k. Land for Development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land for development consists of pre-acquisition and acquisition cost of land. The cost of land will be transferred to land and building under construction when the land is ready for development.

l. Lease

The Group has applied SFAS No. 116. 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.

SFAS No. 116 introduces new or amended requirements with respect to lease accounting. This standard introduces significant changes to lessee accounting by removing the distinction between operating and finance lease, and requiring the recognition of a right-of-use asset and a lease liability at commencement for all leases, except for:

- *Leases with a term of less or equal to 12 months and there is no call option;*
- *Leases of low value assets.*

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

I. Sewa (Lanjutan)

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi, Grup harus menilai apakah:

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasi; dan
- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 1. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
 2. Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pada tanggal inisiasi atau pada penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen non-sewa. Namun, untuk sewa penunjang dimana Grup bertindak sebagai penyewa, Grup memutuskan untuk tidak memisahkan komponen non-sewa dan mencatat komponen sewa dan non-sewa tersebut sebagai satu komponen sewa.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa. Aset hak guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar sesuai kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima.

Aset hak guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak guna atau akhir masa sewa.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

I. Lease (Continued)

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group shall assess whether:

- The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- The Group has the right to direct the use of the asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined and:
 1. The Group has the right to operate the asset;
 2. The Group has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.

At the inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices and the aggregate stand-alone price of the non-lease components. However, for the leases of improvements in which the Group is a lessee, the Group has elected not to separate non-lease components and account for the lease and non-lease components as a single lease component.

The Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease, less any lease incentives received.

The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

I. 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 inkremental sebagai tingkat diskonto.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi dikurangi dengan piutang insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

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

Grup menyajikan aset hak guna sebagai bagian dari "Aset hak guna" dan "Liabilitas sewa" di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

I. Lease (Continued)

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. Generally, the Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following:

- *fixed payments, including in-substance fixed payments less any lease incentive receivable;*
- *variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;*
- *amounts expected to be payable under a residual value guarantee;*
- *the exercise price under a purchase option that the Group is reasonably certain to exercise; and*
- *penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.*

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

The Group presents right-of-use assets as part of "Right-of-use assets" and "Lease liabilities" in the consolidated statement of financial position.

If the lease transfers the ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use asset reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

I. Sewa (Lanjutan)

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak guna. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- menurunkan jumlah tercatat aset hak guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laporan laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- membuat penyesuaian terkait dengan aset hak guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Penentuan apakah suatu perjanjian merupakan perjanjian sewa, atau perjanjian yang mengandung sewa, didasarkan atas substansi perjanjian pada tanggal awal sewa dan apakah pemenuhan perjanjian tergantung pada penggunaan suatu aset dan perjanjian tersebut memberikan suatu hak untuk menggunakan aset tersebut. Sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset, diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

I. Lease (Continued)

Lease modification

The Group account for a lease modification as a separate lease if:

- the modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and
- the consideration for the lease increases by an amount commensurate with the standalone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.

For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, at the effective date of the lease modification, the Group:

- remeasure and allocate the consideration in the modified contract;
- determine the lease term of the modified lease;
- remeasure the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right-of-use assets. The revised discount rate is determined as the Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;
- decrease the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognize in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and
- make a corresponding adjustment to the right-of-use asset for all other lease modifications.

The determination of whether an arrangement is, or contains, a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and whether the fulfillment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset. Lease that transfers substantially to the lessee all the risks and rewards incidental to ownership of the leased item is classified as finance lease.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

I. Sewa (Lanjutan)

Dalam sewa pembiayaan, dari sudut pandang Grup sebagai *lessee*, Grup mengakui aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada awal masa sewa, sebesar nilai wajar aset sewaan, atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa minimum dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas sewa. Beban keuangan dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa, sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas yang tersisa. Beban keuangan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Aset sewaan yang dimiliki oleh Grup dengan dasar sewa pembiayaan disusutkan konsisten dengan metode yang sama yang digunakan untuk aset yang dimiliki sendiri, atau disusutkan secara penuh selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaat aset sewaan, jika tidak ada kepastian yang memadai bahwa Grup akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa.

Suatu sewa yang tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa.

m. Penurunan Nilai dari Aset Non-Keuangan (selain Properti Investasi Dicatat Pada Nilai Wajar dan Aset Pajak Tangguhan)

Grup menilai pada tiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada aset. Apabila terdapat indikasi penurunan nilai, atau ketika penilaian penurunan nilai bagi aset secara tahunan disyaratkan, Grup membuat estimasi nilai terpulihkan aset.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

I. Lease (Continued)

Under a finance lease, from the perspective of the Group as a lessee, the Group recognizes an asset and liability in the consolidated statement of financial position at the commencement of the lease term at an amount equal to the fair value of the leased assets or, if lower, the present value of the minimum lease payments. Minimum lease payments are apportioned between the finance charges and the reduction of the outstanding liability. The finance charges are allocated to each period during the lease term so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Finance charges are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Leased asset held by the Group under a finance lease is depreciated consistently using the same method used with that for depreciable assets that are directly owned, or is fully depreciated over the shorter of the lease term and its useful life, if there is no reasonable certainty that the Group will obtain ownership by the end of the lease term.

Leases which do not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership are classified as operating leases. Operating lease payments are recognized as an expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on a straight-line basis over the lease term.

m. Impairment of Non-Financial Assets (excluding Investment Property Carried at Fair Value and Deferred Tax Assets)

The Group assesses at each reporting date whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment assessment for an asset is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

m. Penurunan Nilai dari Aset Non-Kuangan (selain
Properti Investasi Dicatat Pada Nilai Wajar dan
Aset Pajak Tangguhan) (Lanjutan)

Suatu nilai terpulihkan aset lebih tinggi dibandingkan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual aset atau unit penghasil kas dan nilai pakainya dan ditentukan sebagai suatu aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset lain. Di dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas yang diharapkan diperoleh dari aset didiskontokan terhadap nilai kininya dengan menggunakan suku bunga diskon sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar kini terhadap nilai waktu uang dan risiko spesifik aset. Di dalam menilai nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, dibutuhkan model penilaian yang tepat.

Ketika nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dicatat sebesar nilai terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Suatu penilaian dilakukan pada setiap tanggal pelaporan sebagaimana apabila terdapat segala indikasi bahwa kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya sudah tidak ada lagi atau mengalami penurunan. Suatu kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya, dibalikkan nilainya jika terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset sejak pengakuan terakhir kerugian penurunan nilai. Apabila demikian kondisinya, nilai tercatat aset meningkat pada jumlah terpulihkannya. Kenaikan tersebut tidak dapat melebihi nilai tercatat yang telah ditentukan, penyusutan bersih, tidak ada kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya. Pembalikan nilai tersebut diakui di dalam laba rugi.

n. Pinjaman

Pinjaman merupakan dana yang diterima dari bank atau entitas lain dengan kewajiban pembayaran kembali sesuai dengan persyaratan perjanjian pinjaman.

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Biaya tambahan yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan pinjaman dikurangkan dari jumlah pinjaman yang diterima. Lihat Catatan 2g untuk kebijakan akuntansi atas liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

m. Impairment of Non-Financial Assets (excluding
Investment Property Carried at Fair Value and
Deferred Tax Assets) (Continued)

An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or cash-generating unit's fair value less costs to sell and its value in use and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets. In assessing value in use, the estimated future cash flows expected to be generated by the asset are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In assessing fair value less costs to sell, an appropriate valuation model is used.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is written down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

An assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses may no longer exist or may have decreased. A previously recognized impairment loss is reversed 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. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increase cannot exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized previously. Such reversal is recognized in profit or loss.

n. Borrowings

Borrowings represent funds received from banks or other entities with repayment obligations in accordance with the terms of the agreement.

Borrowings are classified as financial liabilities carried at amortized cost. Additional costs that are directly attributable to the acquisition of loans are deducted from total borrowings. See Note 2g for the accounting policy on financial liabilities carried at amortized cost.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

o. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi.

Biaya pinjaman terdiri dari biaya bunga dan biaya lain yang ditanggung Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjamannya dihentikan pada saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

p. Penjabaran Mata Uang Asing

Grup menerapkan PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Nilai Tukar Mata Uang Asing", yang menggambarkan bagaimana memasukkan transaksi mata uang asing dan kegiatan usaha luar negeri dalam laporan keuangan entitas dan menjabarkan laporan keuangan ke dalam mata uang penyajian.

Grup mempertimbangkan indikator utama dan indikator lainnya dalam menentukan mata uang fungsionalnya. Jika ada indikator yang tercampur dan mata uang fungsional tidak jelas, manajemen menggunakan penilaian untuk menentukan mata uang fungsional yang paling tepat menggambarkan pengaruh ekonomi dari transaksi, kejadian dan kondisi yang mendasarinya.

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup dan mata uang penyajian Grup. Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs tengah yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam rupiah berdasarkan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal terakhir transaksi perbankan pada periode yang bersangkutan. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

o. Borrowings Cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. Otherwise, borrowing costs are recognized as expenses when incurred.

Borrowing cost consist of interests and other financing charges that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred.

Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are substantially completed for their intended use.

p. Foreign Currency Translation

The Group applied SFAS No. 221, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates", which describes how to include foreign currency transactions and foreign operations in the financial statements of an entity and translate financial statements into a presentation currency.

The Group considers the primary indicators and other indicators in determining its functional currency. If indicators are mixed and the functional currency is not obvious, management uses its judgments to determine the functional currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events and conditions.

The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the Group's functional currency and the Group's presentation currency. Transactions involving foreign currencies are recorded in Rupiah at the middle rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the consolidated statement of financial position date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect average buying and selling rate of exchange quoted by Bank of Indonesia at the closing of the last banking day of the period. The resulting gains or losses are credited or charged to current operations.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

p. Penjabaran Mata Uang Asing (Lanjutan)

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan mata uang asing ke dalam Rupiah adalah sebagai berikut (Rupiah penuh):

	<u>2025</u>
Dolar Amerika Serikat (USD 1)	16.782

q. Biaya Emisi Saham

Biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang dari tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif pada setiap barang atau jasa yang berbeda yang dijanjikan di dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (Ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

p. Foreign Currency Translation (Continued)

The exchange rates used to translate foreign currencies against the Rupiah are as follows (amounts in full Rupiah):

	<u>2024</u>	
	16.162	<i>United States Dollar (1 USD)</i>

q. Share Issuance Cost

Share issuance costs are presented as deduction of additional paid-in capital and are not amortized.

r. Revenues and Expenses Recognition

The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:

1. *Identify contract(s) with a customer.*
2. *Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.*
3. *Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to customer. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost plus margin*
5. *Recognition of revenue when the 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).*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Grup bergerak dalam bisnis penjualan unit strata, pendapatan dari sewa, jasa pemeliharaan dan hotel. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Grup secara umum menyimpulkan bahwa Grup merupakan prinsipal dalam pengaturan pendapatannya, karena memiliki kontrol transfer barang atau jasa kepada pelanggan.

Pendapatan dari penjualan unit strata dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas kontrak.

Pendapatan dari sewa dan jasa pemeliharaan diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa. Sewa dan jasa pemeliharaan diterima dimuka disajikan sebagai liabilitas kontrak.

Pendapatan dari hunian kamar hotel diakui pada periode terhuninya. Pendapatan dari jasa hotel lainnya diakui pada saat jasa atau barang diserahkan kepada pelanggan. Pendapatan dari restoran diakui pada saat barang atau jasa diberikan.

Beban diakui pada saat terjadinya berdasarkan metode akrual.

s. Pajak Penghasilan

Pajak Final

Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak final dipisahkan menjadi pos tersendiri dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, penghasilan dari sewa pusat niaga dikenakan pajak final sebesar 10% sesuai dengan Undang-undang Perpajakan di Indonesia.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212: Pajak Penghasilan.

Pajak Kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

r. Revenues and Expenses Recognition (Continued)

The Group is in the business of selling strata title units, rental income, service fees and hotel. Revenue from contracts with customers reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

Revenue from strata title units sold from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Down payment from customers recognized as contract liabilities.

Rental and service income are recognized as income over the period of rental and service income. Rent and service income received in advance are presented as contract liabilities.

Revenue from hotel room occupancy is recognized on the basis of the period of occupancy. Revenue from other hotel services is recognized when the services are rendered or the goods are delivered to the customer. Revenues from restaurant operations are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.

Expenses are recognized when incurred on an accrual basis.

s. Income Tax

Final Tax

Tax expense on revenue subject to final tax is separated into a separate item in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Based on Government Regulation No. 5 dated 23 March 2002, income from shopping center rental is subject to a final tax of 10% under the Taxation Laws of Indonesia.

Final tax is scoped out from PSAK 212: Income Tax.

Current Tax

Current income tax assets and liabilities for the current period are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

s. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Pajak Kini (Lanjutan)

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Pajak Penghasilan - Kini" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Grup juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari "Pajak Penghasilan - Kini".

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

Pajak Tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas konsekuensi pajak pada masa mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas pada setiap tanggal pelaporan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa depan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut. Pada akhir setiap periode pelaporan, Grup menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui. Grup mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa depan akan tersedia untuk pemulihannya.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada usaha periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

s. Income Tax (Continued)

Current Tax (Continued)

Current tax expense is determined based on the taxable profit for the year computed using the prevailing tax rates.

Underpayment/overpayment of income tax are presented as part of "Income Tax - Current" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. The Group also presented interest/ penalty, if any, as part of "Income Tax - Current".

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

Deferred Tax

Deferred tax assets and liabilities are recognized using the liability method for the future tax consequences attributable to differences between the carrying amounts of existing assets and liabilities in the consolidated financial statements and their respective tax bases at each reporting date. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and accumulated fiscal losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available in future years against which the deductible temporary differences and accumulated fiscal losses can be utilized.

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilized. At the end of each reporting period, the Group reassesses unrecognized deferred tax assets. The Group recognizes a previously unrecognized deferred tax assets to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax is calculated at the tax rates that have been enacted or substantively enacted at the reporting date. Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to a change in tax rates are charged to current period operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to equity.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

s. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Pajak Tangguhan (Lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, kecuali aset dan liabilitas pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

t. Liabilitas Imbalan Kerja

Liabilitas imbalan kerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 ("PP 35/2021") yang merupakan salah satu peraturan pelaksana Undang-Undang Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020 ("UU 11/2020") dan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("UU No. 13/2003").

Kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*.

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan pada penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- ketika program amendemen atau kurtailmen terjadi; dan
- ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

- Biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian (kurtailmen) tidak rutin; dan
- Beban atau penghasilan bunga neto.

u. Rugi Bersih per Saham Dasar

Sesuai dengan PSAK No. 233 mengenai "Laba per Saham", laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

s. Income Tax (Continued)

Deferred Tax (Continued)

Deferred tax assets and liabilities are offset in the consolidated statements of financial position, except if they are for different legal entities, consistent with the presentation of current tax assets and liabilities.

t. Employment Benefit Liabilities

Employment benefit liabilities such as retirement, severance and service payments are calculated based on Government Regulation No. 35 Year 2021 ("PP 35/2021") which is one of the implementing provisions of Job Creation Law No. 11 Year 2020 ("UU 11/2020") and Manpower Law No. 13/2003 ("Law No. 13/2003").

The defined benefit obligation is calculated using the *Projected Unit Credit* method.

Remeasurements, comprising of actuarial gains and losses, are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier between:

- the date of the plan amendment or curtailment; and
- the date the Group recognizes related restructuring costs.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability. The Group recognizes the following changes in the net defined benefit obligation in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income:

- Service costs comprising current service costs, past-service costs, gains and losses on curtailments and non-routine settlements; and
- Net interest expense or income.

u. Basic Loss per Share

According to SFAS No. 233, "Earnings per Share", basic earnings per share is computed by dividing net income (loss) for the year by the weighted average number of shares outstanding during the year.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

u. Rugi Bersih per Saham Dasar (Lanjutan)

Jika total saham biasa atau instrumen berpotensi saham biasa yang beredar meningkat sebagai akibat dari kapitalisasi, penerbitan saham bonus atau pemecahan saham atau menurun sebagai akibat dari penggabungan saham, maka perhitungan laba per saham dasar dan dilusi untuk seluruh periode yang disajikan disesuaikan secara retrospektif.

v. Tambahan Modal Disetor

Tambahan modal disetor merupakan selisih antara harga penawaran dengan nilai nominal saham, setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penawaran umum saham tersebut dan penambahan modal disetor lain sehubungan dengan program pengampunan pajak.

w. Informasi Segmen

Segmen adalah bagian khusus dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

x. Biaya Emisi Obligasi

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan obligasi ditangguhkan dan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif selama jangka waktu obligasi.

Saldo biaya emisi obligasi ditangguhkan dicatat sebagai pengurang terhadap saldo utang obligasi.

y. Kontinjensi

Liabilitas kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi adalah kecil.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

u. Basic Loss per Share (Continued)

If the number of ordinary shares or potential ordinary shares outstanding increases as a result of capitalization, issuance of bonus shares or stock splits, or decreases as a result of a merger of shares, the calculation of basic or diluted earnings per share for all periods is adjusted retrospectively.

v. Additional Paid-In Capital

Additional paid-in capital represents the difference between the offering price and the par value of share capital, net of share issuance costs and additional paid-in capital in relation with tax amnesty program.

w. Segment Information

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products (business segment) or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those in other segments.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intragroup balances and intra-group transactions are eliminated as part of the consolidation process.

x. Bonds Issuance Costs

Costs incurred in connection with the issuance of bonds are deferred and amortized using the effective interest rate method over the term of the bonds.

The balance of deferred bonds issuance costs is presented as a deduction from the outstanding bond.

y. Contingencies

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. They are disclosed in the notes to the consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

y. Kontinjensi (Lanjutan)

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian, namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan suatu arus masuk manfaat ekonomis mengalir ke dalam entitas.

z. Peristiwa setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, mengharuskan manajemen membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi aset, liabilitas, komitmen dan kontinjensi yang dilaporkan. Karena adanya unsur ketidakpastian melekat dalam melakukan estimasi sehingga dapat menyebabkan jumlah sesungguhnya yang dilaporkan pada periode yang akan datang berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/ periode berikutnya, diungkapkan dibawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan, mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

y. Contingencies (Continued)

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

z. Events after The Reporting Period

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements.

Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material.

aa. Significant Accounting Judgments, Estimates and Assumptions

The preparation of the Group's consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities, commitments and contingent liabilities which are reported. Due to inherent uncertainty in the estimates thus can lead to actual results reported in future periods differ from those estimates.

(a) Significant accounting estimates and assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year/ period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing assumptions and circumstances about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes reflected in the assumptions as they occur.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi
yang Signifikan (Lanjutan)

(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang
signifikan (Lanjutan)

Uji penurunan nilai properti investasi, aset
tetap dan proyek dalam penyelesaian

Perhitungan arus kas masa depan dalam menentukan nilai wajar properti investasi, aset tetap, proyek dalam penyelesaian yang melibatkan estimasi yang signifikan. Walaupun manajemen berkeyakinan bahwa asumsi yang digunakan adalah tepat dan memiliki dasar yang kuat, perubahan signifikan pada asumsi tersebut dapat mempengaruhi secara material evaluasi atas nilai terpulihkan dan dapat menimbulkan penurunan nilai sesuai PSAK 236: Penurunan Nilai Aset.

Penurunan nilai terjadi pada saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi jumlah terpulihkannya, yaitu yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai diestimasi berdasarkan arus kas masa depan neto yang didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas UPK terkait.

Jumlah terpulihkan paling sensitif terhadap Tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas neto yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi. Input utama yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan UPK.

Penyusutan properti investasi dan aset tetap

Biaya perolehan atas bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih selama 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun sedangkan bangunan lain selain bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih pada properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya selama 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

aa. Significant Accounting Judgments, Estimates
and Assumptions (Continued)

(a) Significant accounting estimates and
assumptions (Continued)

Impairment test of investment properties,
fixed assets and constructions in progress

Computation of future cash flows in determining the fair values of investment properties, fixed assets, constructions in progress involves significant estimations. While the management believes that the assumptions are appropriate and reasonable, significant changes of those assumptions used may materially affect its assessment of recoverable values and may lead to future impairment charges under PSAK 236: Impairment of Assets.

An impairment exists when the carrying value of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell and the value in use are estimated based on the net future cash flows discounted to their present values using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the specific risks to the related CGU.

The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected net future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes. The key inputs used to determine the recoverable amount for the CGU.

Depreciation of investment properties and
fixed assets

The costs of buildings under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer arrangement agreements, over 20 (twenty) to 30 (thirty) years, while buildings other than buildings under build, operate and transfer arrangements in investment properties are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives of 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan (Lanjutan)

(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (Lanjutan)

Penyusutan properti investasi dan aset tetap (Lanjutan)

Penyusutan aset tetap lainnya dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun berganda (*double declining balance*) dengan tarif antara 12,50% sampai 50,00%.

Umur ekonomis tersebut adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 7 dan 8.

Sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian mengandung unsur sewa membutuhkan pertimbangan yang cermat untuk menilai apakah perjanjian tersebut memberikan hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian, bahkan jika hak tersebut tidak dijabarkan secara eksplisit di perjanjian.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa selama jangka waktu sewa, yang didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup. Penentuan jangka waktu sewa dan suku bunga pinjaman inkremental tersebut seringkali melibatkan estimasi dan pertimbangan yang signifikan.

Dalam menentukan jangka waktu sewa, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang menimbulkan insentif ekonomi untuk menggunakan opsi perpanjangan, atau tidak menggunakan opsi penghentian. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian kontrak sewa) hanya dimasukkan dalam jangka waktu sewa jika cukup pasti akan diperpanjang (atau tidak dihentikan), dimana penentuan jangka waktu sewa yang cukup pasti membutuhkan estimasi dan pertimbangan yang signifikan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

aa. Significant Accounting Judgments, Estimates and Assumptions (Continued)

(a) Significant accounting estimates and assumptions (Continued)

Depreciation of investment properties and fixed assets (Continued)

Depreciation on other fixed assets is computed using the double declining balance method at the rates ranging from 12.50% to 50.00%.

The useful lives are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Notes 7 and 8.

Leases

Determination whether an arrangement is or contains a lease requires careful judgment to assess whether the arrangement conveys a right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use and right to direct the use of the asset, even if the right is not explicitly specified in the arrangement.

Lease liabilities were measured at the present value of the remaining lease payments during the lease term, discounted using the Group's incremental borrowing rate. Determination of the lease term and the incremental borrowing rates often involves significant estimates and judgments.

In determining the lease term, the Group considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not exercise a termination option. Extension options (or periods after termination options of lease contract) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated), whereby the determination of reasonably certain lease term requires significant estimation and judgment.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan (Lanjutan)

(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (Lanjutan)

Sewa (Lanjutan)

Dalam menentukan suku bunga pinjaman Grup inkremental, terdapat beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan, yang banyak di antaranya memerlukan estimasi dan pertimbangan untuk dapat secara andal mengukur penyesuaian yang diperlukan untuk sampai pada tingkat diskonto akhir. Grup mempertimbangkan faktor-faktor utama berikut: risiko kredit korporat Grup, jangka waktu sewa, jangka waktu pembayaran sewa, lingkungan ekonomi, waktu di mana sewa dimulai, dan mata uang di mana pembayaran sewa ditentukan.

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya, diungkapkan dibawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan, mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Liabilitas imbalan kerja

Nilai kini kewajiban liabilitas imbalan kerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat liabilitas imbalan kerja.

Asumsi kunci liabilitas imbalan kerja lainnya sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini. Informasi tambahan diungkapkan pada Catatan 20.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

aa. Significant Accounting Judgments, Estimates and Assumptions (Continued)

(a) Significant accounting estimates and assumptions (Continued)

Leases (Continued)

In determining the Group's incremental borrowing rate, there are a number of factors to consider, many of which need estimate and judgment in order to be able to reliably quantify any necessary adjustments to arrive at the final discount rates. The Group considers the following main factors: the Group corporate credit risk, the lease term, the lease payment term, the economic environment, the time at which the lease is entered into, and the currency in which the lease payments are denominated.

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year/period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing assumptions and circumstances about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes reflected in the assumptions as they occur.

Employment benefit liabilities

The present value of employment benefit liabilities obligation depends on a number of factors that are determined on an actuarial basis using a number of assumptions. The assumptions used in determining the net cost (income) for pensions include the discount rate. Any changes in these assumptions will impact the carrying amount of employment benefit liabilities.

Other key assumptions of employment benefit liabilities are based in part on current market conditions. Additional information is disclosed in Note 20.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan (Lanjutan)

(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (Lanjutan)

Penurunan nilai atas piutang

Tingkat provisi yang spesifik dievaluasi oleh manajemen dengan dasar faktor-faktor yang memengaruhi tingkat tertagihnya piutang tersebut. Dalam kasus ini, Grup menggunakan pertimbangan berdasarkan fakta dan kondisi terbaik yang tersedia meliputi tetapi tidak terbatas pada jangka waktu hubungan Grup dengan pelanggan dan status kredit pelanggan dan faktor-faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat pencadangan spesifik untuk pelanggan terhadap jumlah jatuh tempo untuk mengurangi piutang Grup menjadi jumlah yang diharapkan tertagih.

Pencadangan secara spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat informasi tambahan yang diterima yang memengaruhi jumlah yang diestimasi. Selain provisi khusus terhadap piutang yang signifikan secara individual, Grup juga mengakui provisi penurunan nilai secara kolektif terhadap risiko kredit debitur yang dikelompokkan berdasarkan karakteristik kredit yang sama, dan meskipun tidak secara spesifik diidentifikasi membutuhkan provisi khusus, memiliki risiko gagal bayar lebih tinggi daripada ketika piutang pada awalnya diberikan kepada debitur.

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian, manajemen diharuskan untuk menggunakan pertimbangan dalam pembuatan asumsi dan estimasi, untuk menghubungkan informasi yang relevan tentang kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi.

Pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

aa. Significant Accounting Judgments, Estimates and Assumptions (Continued)

(a) Significant accounting estimates and assumptions (Continued)

Impairment loss on receivables

The level of a specific provision is evaluated by management on the basis of factors that affect the collectibility of the accounts. In these cases, the Group uses judgment based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of the Group's relationship with the customers and customers' credits status and known market factors, to record specific reserves for customers against amounts due in order to reduce the Group's receivables to amounts that it expects to collect.

These specific reserves are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts estimated. In addition to specific provision against individually significant receivables, the Group also recognizes a collective impairment provision against credit exposure of its debtors which are grouped based on common credit characteristics, and although not specifically identified as requiring a specific provision, have a greater risk of default than when the receivables were originally granted to the debtors.

The Group applies simplified approach to measure expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all account receivables. In determining expected credit losses, management is required to exercise judgment in making assumptions and estimates to incorporate relevant information about past events, current conditions and forecasts of economic conditions.

Income tax

Significant judgment is involved in determining provision for corporate income tax. There are certain transaction and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan (Lanjutan)

(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (Lanjutan)

Pajak penghasilan (Lanjutan)

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan, sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan total aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak serta strategi perencanaan pajak masa depan. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 19c.

(b) Pertimbangan akuntansi yang signifikan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Grup beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban.

Penentuan pemenuhan kewajiban pelaksanaan

Grup menyimpulkan bahwa pendapatan jasa diakui sepanjang waktu karena pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang diberikan oleh Grup. Fakta bahwa entitas lain tidak perlu mengulang kembali jasa yang telah dilaksanakan oleh Grup sampai saat ini.

Grup menentukan bahwa metode *output* adalah metode yang paling tepat untuk mengukur kemajuan jasa yang telah dilaksanakan. Grup mengakui pendapatan berdasarkan pengukuran langsung atas jasa yang dialihkan kepada pelanggan sampai saat ini secara relatif terhadap sisa jasa yang dijanjikan dalam kontrak.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

aa. Significant Accounting Judgments, Estimates and Assumptions (Continued)

(a) Significant accounting estimates and assumptions (Continued)

Income tax (Continued)

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of the future taxable profits together with future tax planning strategies. Further details are disclosed in Note 19c.

(b) Significant accounting judgments

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Determination of functional currency

The functional currency of the Group is the currency of the primary economic environment in which the Group operates. It is the currency that mainly influences the revenue and expenses.

Satisfaction of performance obligation

The Group concluded that revenue from services is to be recognized over the time because the customer simultaneously receives and consume the benefits provided by the Group. The fact that another entity would not need to reperform the service that the Group has provided to date.

The Group determined that the output method is the appropriate method in measuring progress of the service provided. The Group recognized revenue on the basis of direct measurements of the services transferred to date relative to the remaining services promised under the contract.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi
yang Signifikan (Lanjutan)

(b) Pertimbangan akuntansi yang signifikan
(Lanjutan)

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 109 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2g.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

aa. Significant Accounting Judgments, Estimates and Assumptions (Continued)

(b) Significant accounting judgments
(Continued)

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS No. 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2g.

3. KAS DAN SETARA KAS

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Kas – Rupiah	<u>740.526</u>	<u>757.784</u>	Cash on Hand – Rupiah
Bank			Cash in Banks
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	16.587.442	15.349.520	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.722.270	5.011.710	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.012.302	5.765.272	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.259.079	1.257.297	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.190.169	573.621	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Victoria International Tbk	757.624	3.282.818	PT Bank Victoria International Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 1.000.000)	659.433	1.223.915	Others (each below Rp 1.000.000)
	<u>30.188.319</u>	<u>32.464.153</u>	
Dolar Amerika Serikat			United States Dollar
PT Bank Sinarmas Tbk	138.959	135.765	PT Bank Sinarmas Tbk
Jumlah Bank	<u>30.327.278</u>	<u>32.599.918</u>	Total Cash in Banks
Setara kas			Cash equivalents
Deposito berjangka – Rupiah			Time deposit – Rupiah
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	188.298	188.298	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	<u>31.256.102</u>	<u>33.546.000</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kas dan setara kas dalam mata uang asing masing-masing sebesar USD 8.280 dan USD 8.400 atau setara dengan Rp 138.959 dan Rp 135.765.

As at 31 December 2025 and 2024, cash and cash equivalents denominated in foreign currency were amounting to USD 8,280 and USD 8,400 or equivalent to Rp 138,959 and Rp 135,765, respectively.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

3. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak memiliki kas dan setara kas yang ditempatkan pada pihak berelasi.

Suku bunga atas deposito berjangka diatas adalah sebesar 2,50% per tahun.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, deposito berjangka jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari waktu penempatan.

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

As at 31 December 2025 and 2024, the Group had no cash and cash equivalents placed at any related party.

The interest earned on the above time deposits was 2.50% per annum.

As at 31 December 2025 and 2024, time deposit had maturity period of three months or less at the time of placement.

4. PIUTANG USAHA

Akun ini merupakan piutang usaha yang timbul dari penjualan dan pendapatan usaha yang diklasifikasikan dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Hotel	8.203.665	4.876.536
Sewa	5.169.167	5.875.934
Jasa pemeliharaan	1.093.483	3.115.120
Jasa lainnya	607.928	843.639
Jumlah	<u>15.074.243</u>	<u>14.711.229</u>

Analisis umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	4.357.662	3.933.327
Jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai:		
1 – 30 hari	3.013.160	3.406.062
31 – 60 hari	1.543.239	636.599
Lebih dari 60 hari	6.160.182	6.735.241
Jumlah	<u>15.074.243</u>	<u>14.711.229</u>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa piutang usaha dapat tertagih seluruhnya sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk piutang usaha.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, piutang usaha masing-masing sebesar Rp 3.939.355 dan Rp 4.302.868 yang digunakan sebagai jaminan pinjaman bank (Catatan 13).

4. TRADE RECEIVABLES

This account represents trade receivables which were arisen from sales and revenues are classified with details as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Hotel	4.876.536	4.876.536
Rental	5.875.934	5.875.934
Service fee	3.115.120	3.115.120
Other services	843.639	843.639
Total	<u>14.711.229</u>	<u>14.711.229</u>

The aging analysis of trade receivables are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Neither past due nor impaired	4.357.662	3.933.327
Past due but not impaired:		
1 – 30 days	3.013.160	3.406.062
31 – 60 days	1.543.239	636.599
More than 60 days	6.160.182	6.735.241
Total	<u>15.074.243</u>	<u>14.711.229</u>

As at 31 December 2025 and 2024, the management of the Group believes that these trade receivables will be fully collected and therefore an allowance for impairment losses of trade receivables was not considered necessary.

As at 31 December 2025 and 2024, trade receivables were pledged as collateral for bank loans amounting to Rp 3,939,355 and Rp 4,302,868, respectively (Note 13).

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

5. PERSEDIAAN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bangunan tersedia untuk dijual		
Apartement La Maison Barito	50.889.823	50.889.823
Hayam Wuruk Tower	3.955.802	3.955.802
Pavilion Apartment	1.487.000	1.487.000
Lain-lain	717.018	413.804
Jumlah	<u>57.049.643</u>	<u>56.746.429</u>

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas persediaan akan berakhir pada tahun 2035 dan 2037.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, persediaan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 13).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh persediaan telah diasuransikan terhadap risiko kerugian kebakaran dan risiko kerugian lainnya (*all risk*) dengan paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 8. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian terhadap risiko-risiko yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa, tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang menimbulkan indikasi penurunan nilai persediaan, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk persediaan.

5. INVENTORIES

Buildings available for sale
Apartement La Maison Barito
Hayam Wuruk Tower
Pavilion Apartment
Others

Total

Certificate of Right to Build (SHGB) of inventories will expire in 2035 and 2037.

As at 31 December 2025 and 2024, inventories were pledged as collateral for the bank loans (Note 13).

As at 31 December 2025 and 2024, the entire inventories were covered by insurance against losses from fire and other risk (all risk) with under blanket policies as discussed in Note 8. The management believes that the sum insured was sufficient to cover the possible losses that may arise from the said insured risk.

As at 31 December 2025 and 2024, the management of the Group believes that there was no event nor changes in circumstances that indicates an impairment in the carrying amount of inventories and therefore an allowance for impairment losses of inventories was not considered necessary.

6. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terutama terdiri atas uang muka untuk operasional dan uang muka yang dibayar kepada kontraktor, pemasok dan pihak-pihak lain untuk berbagai proyek milik Grup dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Uang muka		
Uang muka pemasok	4.787.554	6.438.498
Uang muka kontraktor	3.012.952	3.811.892
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1.000.000)	7.414.857	5.919.507
	15.215.363	16.169.897
Beban dibayar di muka	<u>3.277.445</u>	<u>4.035.435</u>
Jumlah	<u>18.492.808</u>	<u>20.205.332</u>

6. ADVANCES AND PREPAYMENTS

This account mainly represents advances for operation and advances paid to consultants, contractors, suppliers and other parties for the Group's various property projects with detail as follow:

Advances
Advances to suppliers
Advances to contractors
Others (each below Rp 1.000,000)

Prepayments

Total

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

7. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

7. INVESTMENT PROPERTIES

Detail of investment properties as at 31 December 2025 and 2024 are as follows:

31 Desember 2025	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	31 December 2025
Biaya perolehan					At cost
Hak atas tanah	1.179.858.876	-	-	1.179.858.876	Landrights
Bangunan	<u>1.012.564.840</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.012.564.840</u>	Buildings
	2.192.423.716	-	-	2.192.423.716	
Aset hak-guna					Right-of-use assets
Bangunan	<u>234.583.781</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>234.583.781</u>	Buildings
Jumlah biaya perolehan	<u>2.427.007.497</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.427.007.497</u>	Total costs
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan	358.029.003	32.324.992	-	390.353.995	Buildings
Aset hak-guna					Right-of-use assets
Bangunan	<u>111.315.384</u>	<u>11.739.848</u>	<u>-</u>	<u>123.055.232</u>	Buildings
Jumlah akumulasi penyusutan	<u>469.344.387</u>	<u>44.064.840</u>	<u>-</u>	<u>513.409.227</u>	Total accumulated depreciation
Nilai buku bersih	<u>1.957.663.110</u>			<u>1.913.598.270</u>	Net book value

31 Desember 2024	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	31 December 2024
Biaya perolehan						At cost
Hak atas tanah	1.185.299.990	-	-	(5.441.114)	1.179.858.876	Landrights
Bangunan	<u>1.027.602.824</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15.037.984)</u>	<u>1.012.564.840</u>	Buildings
	2.212.902.814	-	-	(20.479.098)	2.192.423.716	
Aset hak-guna						Right-of-use assets
Bangunan	<u>234.583.781</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>234.583.781</u>	Buildings
Jumlah biaya perolehan	<u>2.447.486.595</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20.479.098)</u>	<u>2.427.007.497</u>	Total costs
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan	328.189.932	33.974.517	-	(4.135.446)	358.029.003	Buildings
Aset hak-guna						Right-of-use assets
Bangunan	<u>99.575.537</u>	<u>11.739.847</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>111.315.384</u>	Buildings
Jumlah akumulasi penyusutan	<u>427.765.469</u>	<u>45.714.364</u>	<u>-</u>	<u>(4.135.446)</u>	<u>469.344.387</u>	Total accumulated depreciation
Nilai buku bersih	2.019.721.126				1.957.663.110	Net book value

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi terdiri dari gedung Chase Plaza, Pusat Perbelanjaan Citywalk Sudirman, pertokoan dan prasarana di Apartemen Pavillion, Oakwood Suites La Maison Barito, Pusat Perbelanjaan Citywalk Gajah Mada dan Agro Plaza, yang diperoleh melalui sewa jangka panjang. Hak pengelolaan bangunan Agro Plaza akan berakhir pada tahun 2035.

As at 31 December 2025 and 2024, investment properties consist of Chase Plaza building, Citywalk Sudirman Shopping Center, shop houses and infrastructures in Pavillion Apartment, Oakwood Suites La Maison Barito, Citywalk Gajah Mada Shopping Center and Agro Plaza that were acquired through long-term lease. The rights of the Group to operate the buildings of Agro Plaza will expire in 2035.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

7. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Pada tahun 2024, properti investasi sebesar Rp 16.343.652 telah dipindahkan ke persediaan (Catatan 5) sehubungan dengan perubahan intensi manajemen atas unit apartemen La Maison Barito tersebut untuk dijual.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh properti investasi telah diasuransikan terhadap risiko kerugian kebakaran dan risiko kerugian lainnya (*all risk*) dengan paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 8. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian terhadap risiko-risiko yang dipertanggungkan.

Grup memiliki beberapa bidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang memiliki masa manfaat yang akan berakhir antara tahun 2032 sampai tahun 2035. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak akan terdapat kesulitan dalam memperpanjang hak atas tanah karena tanah tersebut diperoleh secara sah dan dilengkapi bukti kepemilikan yang sah.

Seluruh beban penyusutan properti investasi dialokasikan pada beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 26).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas properti investasi, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk properti investasi.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 13).

7. INVESTMENT PROPERTIES (Continued)

In 2024, investment properties amounting to Rp 16,343,652 were transferred to inventories (Note 5) in connection with the change in management's intention for the La Maison Barito apartment unit which to be sold.

As at 31 December 2025 and 2024, the entire investment properties were covered by insurance against losses from fire and other risk (all risk) with under blanket policies as discussed in Note 8. The management believes that the sum insured was sufficient to cover the possible losses that may arise from the said insured risk.

The Group owns several plots of land under Certificate of Right to Build (SHGB) with remaining useful lives that will expire between 2032 and 2035. The management of the Group believes that there will be no difficulty in extending the land rights as the land was acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

The entire depreciation expenses of investment properties were allocated to cost of sales and direct costs (Note 26).

As at 31 December 2025 and 2024, the management of the Group believes that there was no indication of impairment in the investment properties, and therefore an allowance for impairment losses of investment property was not considered necessary.

As at 31 December 2025 and 2024, investment properties were pledged as collateral for the bank loans (Note 13).

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

8. ASET TETAP – BERSIH

8. FIXED ASSETS – NET

31 Desember 2025	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance	31 December 2025
Kepemilikan langsung					Direct ownership
Biaya perolehan					At cost
Bangunan	478.226.192	-	-	478.226.192	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	347.144.142	-	-	347.144.142	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	231.434.494	6.779.722	-	238.214.216	Utility equipments
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	18.800.423	-	-	18.800.423	Office and hotel furnitures and fixtures
Kendaraan	21.284.662	-	2.674.550	18.610.112	Vehicles
	1.096.889.913	6.779.722	2.674.550	1.100.995.085	
Aset hak-guna					Right-of-use assets
kendaraan	2.313.657	950.000	2.313.657	950.000	Vehicles
Jumlah biaya perolehan	1.099.203.570	7.729.722	4.988.207	1.101.945.085	Total costs
Kepemilikan langsung					Direct ownership
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan	92.191.366	15.980.300	-	108.171.666	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	168.644.936	21.255.946	-	189.900.882	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	193.459.958	8.994.942	-	202.454.900	Utility equipments
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	16.537.390	569.882	-	17.107.272	Office and hotel furnitures and fixtures
Kendaraan	21.217.172	16.873	2.674.550	18.559.495	Vehicles
Sub-jumlah	492.050.822	46.817.943	2.674.550	536.194.215	Sub-total
Aset hak-guna					Right-of-use assets
kendaraan	1.733.024	217.290	1.772.188	178.126	Vehicles
Jumlah akumulasi penyusutan	493.783.846	47.035.233	4.446.738	536.372.341	Total accumulated depreciation
	605.419.724			565.572.744	
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	(5.382.238)			(5.382.238)	Less: Allowance for impairment losses
Nilai buku bersih	600.037.486			560.190.506	Net book value

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

8. ASET TETAP – BERSIH (Lanjutan)

8. FIXED ASSETS – NET (Continued)

31 Desember 2024	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	31 December 2024
Kepemilikan langsung						Direct ownership
Biaya perolehan						At cost
Bangunan	478.226.192	-	-	-	478.226.192	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	347.144.142	-	-	-	347.144.142	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	221.839.818	9.594.676	-	-	231.434.494	Utility equipments
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	18.800.423	-	-	-	18.800.423	Office and hotel furnitures and fixtures
Kendaraan	28.532.563	-	7.641.701	393.800	21.284.662	Vehicles
	1.094.543.138	9.594.676	7.641.701	393.800	1.096.889.913	
Aset hak-guna kendaraan	2.707.457	-	-	(393.800)	2.313.657	Right-of-use assets Vehicles
Jumlah biaya perolehan	1.097.250.595	9.594.676	7.641.701	-	1.099.203.570	Total costs
Kepemilikan langsung Akumulasi penyusutan						Direct ownership Accumulated depreciation
Bangunan	76.211.066	15.980.300	-	-	92.191.366	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	147.388.990	21.255.946	-	-	168.644.936	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	176.474.603	16.985.355	-	-	193.459.958	Utility equipments
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	15.782.071	755.319	-	-	16.537.390	Office and hotel furnitures and fixtures
Kendaraan	28.383.671	99.830	7.480.150	213.821	21.217.172	Vehicles
	444.240.401	55.076.750	7.480.150	213.821	492.050.822	
Aset hak-guna kendaraan	1.753.300	193.545	-	(213.821)	1.733.024	Right-of-use assets Vehicles
Jumlah akumulasi penyusutan	445.993.701	55.270.295	7.480.150	-	493.783.846	Total accumulated depreciation
	651.256.894				605.419.724	
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	(5.382.238)				(5.382.238)	Less: Allowance for impairment losses
Nilai buku bersih	645.874.656				600.037.486	Net book value

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

8. ASET TETAP – BERSIH (Lanjutan)

Beban penyusutan aset tetap dialokasikan sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 26)	38.088.862	37.824.906
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	<u>8.946.371</u>	<u>17.445.389</u>
Jumlah	<u>47.035.233</u>	<u>55.270.295</u>

Pengurangan aset tetap untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 mencakup dari penjualan aset tetap dan penghapusan aset tetap dengan rincian keuntungan bersih yang diperoleh sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Hasil penjualan	1.999.000	2.046.000
Jumlah tercatat	<u>(541.469)</u>	<u>(161.551)</u>
Keuntungan atas penjualan dan penghapusan aset tetap	<u>1.457.531</u>	<u>1.884.449</u>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mengasuransikan persediaan (kecuali hak atas tanah), properti investasi (kecuali hak atas tanah), aset tetap dan proyek dalam penyelesaian (kecuali hak atas tanah) (Catatan 5, 7, 8 dan 9) terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu oleh PT Asuransi FPG Indonesia, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 2.994.000.000 dan Rp 3.173.368.000. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian terhadap risiko-risiko yang dipertanggungkan.

Hak atas tanah dari proyek dalam penyelesaian merupakan SHGB yang akan berakhir pada tahun 2044. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak akan terdapat kesulitan dalam memperpanjang hak atas tanah karena tanah tersebut diperoleh secara sah dan dilengkapi bukti kepemilikan yang sah.

Seluruh aset tetap yang ada pada tanggal pelaporan digunakan untuk menunjang aktivitas operasi Grup. Beberapa dari aset tersebut sudah disusutkan penuh.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, total harga perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan dalam kegiatan operasional masing-masing sebesar Rp 120.474.398 dan Rp 117.544.759, yang terutama terdiri atas bangunan, peralatan medis, kendaraan dan peralatan kantor.

8. FIXED ASSETS – NET (Continued)

Depreciation expenses of fixed assets were allocated to the followings:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cost of sales and direct costs (Note 26)	37.824.906	37.824.906
General and administrative (Note 28)	<u>17.445.389</u>	<u>17.445.389</u>
Total	<u>55.270.295</u>	<u>55.270.295</u>

Deductions of fixed assets for the years ended 31 December 2025 and 2024 consisted of sales and disposal of fixed assets with details of resulting net gain on sales of fixed assets as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Proceeds	2.046.000	2.046.000
Carrying amount	<u>(161.551)</u>	<u>(161.551)</u>
Gain on sale and disposal of fixed assets	<u>1.884.449</u>	<u>1.884.449</u>

As at 31 December 2025 and 2024, the Group carries insurance against loss by fire and other risks on insurable inventories (except for landrights), investment properties (except for landrights), fixed assets and construction in progress (except for landrights) (Note 5, 7, 8, and 9) under blanket policies by PT Asuransi FPG Indonesia, third party, with total coverage of Rp 2,994,000,000 and Rp 3,173,368,000, respectively. The management believes that the sum insured was sufficient to cover the possible losses that may arise from the said insured risk.

The landrights associated with construction in progress represent rights for building construction or SHGB that will expire in 2044. The management of the Group believes that there will be no difficulty in extending the land rights as the land was acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

The entire fixed assets as at the reporting date were fully used to support the Group's operational activities. Some of those assets are fully depreciated.

As at 31 December 2025 and 2024, the total acquisition cost of the Group's fixed assets which have been fully depreciated but are still in use in the operational activities were amounting to Rp 120,474,398 and Rp 117,544,759, respectively, which mainly consisted of buildings, medical equipments, vehicles and office equipments.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

8. ASET TETAP – BERSIH (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset tetap telah memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian yang timbul akibat dari penurunan nilai tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah dan bangunan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 13).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara, dihentikan dari penggunaan aktif dan diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual oleh Grup.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak memiliki aset tetap yang diperoleh melalui hibah.

8. FIXED ASSETS – NET (Continued)

As at 31 December 2025 and 2024, the management of the Group believes that the allowance for impairment losses of fixed assets was sufficient to cover possible losses that might arising from such impairment.

As at 31 December 2025 and 2024, land and building were pledged as collateral for the bank loans (Note 13).

As of 31 December 2025 and 2024, there was no fixed assets which was temporarily not in use, retired from use and classified as held for sale by the Group.

As of 31 December 2025 and 2024, there were no fixed assets owned by the Group that were acquired through grants.

9. PROYEK DALAM PENYELESAIAN

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo proyek dalam penyelesaian terdiri dari Icon Tower, Sudirman, Jakarta masing-masing sebesar Rp 3.108.659.352 dan Rp 3.101.449.909.

Mutasi proyek dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Saldo awal	3.101.449.909	3.091.269.439
Penambahan saldo tahun berjalan	7.209.443	10.180.470
Saldo akhir	3.108.659.352	3.101.449.909

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, proyek dalam penyelesaian masing-masing sebesar Rp 3.108.659.352 and Rp 3.101.449.909 dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 13).

Hak atas tanah dari proyek dalam penyelesaian merupakan HGB yang akan berakhir pada tahun 2044. Manajemen berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh proyek dalam penyelesaian telah diasuransikan terhadap risiko kerugian kebakaran dan risiko kerugian lainnya (*all risk*) dengan paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 8. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian terhadap risiko-risiko yang dipertanggungkan.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang menimbulkan indikasi penurunan nilai atas jumlah tercatat proyek dalam penyelesaian, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk proyek dalam penyelesaian.

9. CONSTRUCTION IN PROGRESS

As at 31 December 2025 and 2024, the balance of construction in progress consists of Icon Tower, Sudirman, Jakarta amounting to Rp 3,108,659,352 and Rp 3,101,449,909 respectively.

The movements of construction in progress are as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	3.101.449.909	3.091.269.439	Beginning balance
Penambahan saldo tahun berjalan	7.209.443	10.180.470	Addition during the year
Saldo akhir	3.108.659.352	3.101.449.909	Ending balance

As at 31 December 2025 and 2024, construction in progress amounting to Rp 3,108,659,352 and Rp 3,101,449,909 are pledged as collateral for bank loans (Note 13).

The landrights associated with construction in progress represent rights for building construction or HGB that will expire in 2044. Management believes that the terms of these HGB can be extended upon their expiration.

As at 31 December 2025 and 2024, the entire construction in progress were covered by insurance against losses from fire and other risk (all risk) with under blanket policies as discussed in Note 8. The management believes that the sum insured was sufficient to cover the possible losses that may arise from the said insured risk.

The management of the Group believes that there was no condition nor event that indicates impairment in the carrying amount of its construction in progress, and therefore an allowance for impairment losses of construction in progress was not considered necessary.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

10. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Rincian tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Kampung Bandan, Jakarta	282.753.429	282.753.429
Serang, Banten	52.326.964	52.326.964
Tanjung Api-api, Sumatera Selatan	1.155.772	1.155.772
Muara Enim, Sumatera Selatan	725.000	725.000
Jumlah	336.961.165	336.961.165

Nilai atas tanah pengembangan seluas 64.277m² yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta, merupakan biaya pembebasan lahan yang telah dibayarkan oleh Perusahaan. Tanah di Kampung Bandan tersebut merupakan SHGB diatas Hak Pengelolaan (HPL) yang diperoleh Perusahaan sejak tahun 2000 dan saat ini sedang dalam proses perpanjangan SHGB atas tanah tersebut (Catatan 34).

Tanah yang terletak di Serang, Banten adalah tanah milik BEI, entitas anak. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah untuk pengembangan di Serang, Banten adalah seluas 1.259.566m².

Tanah yang terletak di Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan adalah tanah milik Perusahaan. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 tanah untuk pengembangan di Tanjung Api-Api adalah seluas 58.654m².

Tanah yang terletak di Muara Enim, Sumatera Selatan adalah tanah milik DHM, entitas anak. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah untuk pengembangan di Muara Enim adalah seluas 2.157m².

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, luas tanah yang terletak di Serang, Banten, Muara Enim, Sumatera Selatan dan Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan, yang telah bersertifikat adalah 317.701m² dan luas tanah yang masih dalam proses pelepasan hak adalah 1.002.676m².

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang menimbulkan indikasi penurunan nilai atas jumlah tercatat tanah untuk pengembangan, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai tanah untuk pengembangan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah pengembangan yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 13).

10. LAND FOR DEVELOPMENT

The details of land for development are as follows:

	2025	2024	
Kampung Bandan, Jakarta	282.753.429	282.753.429	Kampung Bandan, Jakarta
Serang, Banten	52.326.964	52.326.964	Serang, Banten
Tanjung Api-api, Sumatera Selatan	1.155.772	1.155.772	Tanjung Api-api, Sumatera Selatan
Muara Enim, Sumatera Selatan	725.000	725.000	Muara Enim, Sumatera Selatan
Jumlah	336.961.165	336.961.165	Total

The value of land for development with an area of 64,277m² which is located at Kampung Bandan, Jakarta, represents land acquisition cost that have been paid by the Company. The land at Kampung Bandan is an SHGB over HPL acquired by the Company since 2000 and is currently in the process of extending the SHGB over the land (Note 34).

Land located at Serang, Banten represent land owned by BEI, a subsidiary. As at 31 December 2025 and 2024, land for development located at Serang, Banten has an area of 1,259,566m².

Land located at Tanjung Api-Api, South Sumatera, represent land owned by the Company. As at 31 December 2025 and 2024, land for development located at Tanjung Api-Api has an area of 58,654m².

Land located at Muara Enim, South Sumatera, represent land owned by DHM, a subsidiary. As at 31 December 2025 and 2024, land for development located at Muara Enim has an area of 2,157m².

As at 31 December 2025 and 2024, land area located at Serang, Banten, Muara Enim, South Sumatera and Tanjung Api-Api, South Sumatera, that has been certified of 317,701m² and land area of 1,002,676m² are in the process of releasing the right.

The management of the Group believes that there was no condition nor event that indicates impairment in the carrying amount of its land for development, and therefore an allowance for impairment losses of land for development was not considered necessary.

As at 31 December 2025 and 2024, land for development which is located at Kampung Bandan, Jakarta were pledged as collateral for the bank loans (Note 13).

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA

Rincian aset keuangan tidak lancar lainnya adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bank		
Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.657.689	9.923.881
PT Bank MNC International Tbk	2.297.327	4.692.086
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	224.729	415.365
PT Bank Pan Indonesia Tbk	165.039	1.124.075
	<u>6.344.784</u>	<u>16.155.407</u>
Setara kas		
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.096.808	1.096.808
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	281.008	281.008
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	138.930	138.930
	<u>1.516.746</u>	<u>1.516.746</u>
Lain-lain	<u>1.186.105</u>	<u>1.186.106</u>
Jumlah	<u>9.047.635</u>	<u>18.858.259</u>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak memiliki aset keuangan tidak lancar lainnya yang ditempatkan pada pihak berelasi.

Suku bunga atas deposito berjangka diatas adalah sebesar 2,40% – 2,50% per tahun.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, deposito berjangka jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari waktu penempatan.

11. OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS

The details of other non-current financial assets are as follows:

Cash in banks
Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank MNC International Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk
Cash equivalents
Time deposits
Rupiah
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

As at 31 December 2025 and 2024, the Group had no other non-current financial assets placed at any related party.

The interest earned on the above time deposits was 2.40% – 2.50% per annum.

As at 31 December 2025 and 2024, time deposit had maturity period of three months or less at the time of placement.

12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beban yang ditangguhkan atas tanah – bersih	2.360.736	2.513.657
Lain-lain	293.015	343.013
Aset lain-lain	2.653.751	2.856.670
Dikurangi: bagian lancar	165.934	215.935
Aset tidak lancar lainnya	<u>2.487.817</u>	<u>2.640.735</u>

12. OTHER NON-CURRENT ASSETS

Deferred charges on land – net
Others
Other assets
Less: current portion
Other non-current assets

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

13. PINJAMAN BANK

13. BANK LOANS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Pinjaman bank jangka pendek			Short-term bank loans
PT Bank Victoria International Tbk	200.000.000	200.000.000	PT Bank Victoria International Tbk
Pinjaman bank jangka panjang			Long-term bank loans
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.152.473.686	1.159.550.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	901.300.000	916.800.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	608.110.166	618.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Victoria International Tbk	144.256.500	152.010.000	PT Bank Victoria International Tbk
PT Bank MNC International Tbk	80.500.000	89.500.000	PT Bank MNC International Tbk
	2.886.640.352	2.935.860.000	
Dikurangi:			Less:
Biaya transaksi yang belum diamortisasi (2.281.469)	(2.281.469)	(4.858.752)	Unamortized transaction cost
Jumlah	2.884.358.883	2.931.001.248	Total
Dikurangi:			Less:
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun (1.630.739.453)	(1.630.739.453)	(151.253.500)	Current portion of long-term
Bagian jangka panjang	1.253.619.430	2.779.747.748	Long-term portion

Perusahaan

The Company

PT Bank Victoria International Tbk (BVI)

PT Bank Victoria International Tbk (BVI)

Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit berupa *Demand Loan Kredit Korporasi (DLKK)* 1 dari BVI, dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan modal kerja Perusahaan. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2026.

On 29 November 2018, the Company obtained Demand Loan Kredit Korporasi (DLKK) 1 credit facility from BVI, with maximum credit limit amounting to Rp 100,000,000. This credit facility bears interest of 11.00% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Company's working capital. This facility has been extended until 3 March 2026.

Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa DLKK 2 dari BVI, dengan batas maksimum kredit Rp 100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk penyelesaian proyek Holiday Inn & Suites Gajah Mada. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2026.

On 29 November 2018, the Company obtained a new DLKK 2 credit facility from BVI, with maximum credit limit amounting to Rp 100,000,000. This credit facility bears interest of 11.00% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Holiday Inn & Suites Gajah Mada project. This facility has been extended until 3 March 2026.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Victoria International Tbk (BVI) (Lanjutan)

Pada tanggal 20 Juni 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa *Fixed Loan Kredit Korporasi* (FLKK) dari BVI, dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan sewa jangka panjang Gedung Plaza Agro.

Perjanjian pinjaman bank tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan perpanjangan, terakhir pada tanggal 24 Maret 2025 dengan surat Fasilitas Kredit No.240/SPK/CBG/III/25, dimana Perusahaan dan BVI menyetujui perubahan sebagai berikut:

Fasilitas kredit/ Credit facility	Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit
<i>Demand Loan</i> Kredit Korporasi 1	100.000.000
<i>Demand Loan</i> Kredit Korporasi 2	100.000.000
<i>Fixed Loan</i> Kredit Korporasi	100.000.000

Seluruh fasilitas-fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan:

1. Tanah seluas 64.277 m² di Kampung Bandan, Pademangan, Jakarta dengan SHGB No. 1742 atas nama Perusahaan.
2. Tanah dan bangunan seluas 14.610 m² di Jl. Villa Kemang Selatan I, Mampang Prapatan, Jakarta, Kemang Club Villas dengan SHGB No. 554 atas nama PT Prima Delta Sejahtera, entitas afiliasi.
3. Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.
4. Fidusia atas seluruh tagihan pada Gedung Plaza Agro sebesar Rp 60.000.000.
5. Pengalihan atas hak Perusahaan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN").

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran fasilitas kredit diatas masing-masing sebesar Rp 4.818.500 dan Rp 1.200.000.

Berdasarkan surat No.208/CBG/III/2026 tanggal 30 Maret 2026 dari BVI, Perusahaan masih dalam proses perpanjangan atas fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 tersebut.

13. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Victoria International Tbk (BVI) (Continued)

On 20 June 2019, the Company obtained a new *Fixed Loan Kredit Korporasi* (FLKK) credit facility from BVI, with maximum credit limit amounting to Rp 100,000,000. This credit facility bears interest of 11.00% per annum with a term of 60 (sixty) months from the agreement date. This facility is used to finance the long-term lease of Plaza Agro building.

These bank loans agreements were amended and extended several times, most recently on 24 March 2025 with Credit Facilities letter No.240/SPK/CBG/III/25, whereby the Company and BVI agreed to amendment as the followings:

Bunga per tahun/ Interest per annum	Jatuh tempo/ Due date
8,00%	3 Maret/ March 2026
8,00%	3 Maret/ March 2026
8,00%	28 Februari/ February 2032

The above loan facilities above are secured by:

1. Landwith area of 64,277 m² located at Kampung Bandan, Pademangan, Jakarta with SHGB No. 1742 on behalf of the Company.
2. Land and building with area of 14,610 m² located at Jl. Villa Kemang Selatan I, Mampang Prapatan, Jakarta, Kemang Club Villas with SHGB No. 554 on behalf of PT Prima Delta Sejahtera, an affiliate.
3. Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.
4. Fiduciary on all bills of Plaza Agro Building amounting to Rp 60,000,000.
5. Transfer of the Company's rights in the Deed of Leasing Agreement with Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN").

As at 31 December 2025 and 2024, the Company had repayment of credit facilities above amounting to Rp 4,818,500 and Rp 1,200,000, respectively.

Based on letter No.208/CBG/III/2026 dated on 30 March 2026 from BVI, the Company is still in the extension process of the DLKK 1 and DLKK 2 facility.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin Bank)

Pada tanggal 24 Mei 2017, Perusahaan dan Panin Bank
menyetujui fasilitas pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas kredit/ Credit facility	Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit	Bunga per tahun/ Interest per annum	Jatuh tempo/ Due date
Pinjaman jangka panjang 1/ Long-term loan 1	Rp 480.000.000	10,50%	9 Juni/ June 2025
Pinjaman jangka panjang 2/ Long-term loan 2	Rp 620.000.000	10,50%	9 Juni/ June 2025

Perjanjian pinjaman bank tersebut telah mengalami
beberapa kali perubahan dan perpanjangan, terakhir
pada tanggal 24 April 2025 dengan surat Fasilitas Kredit
No. 793/DSA/EXT/25, dimana Perusahaan dan Panin
Bank menyetujui perubahan sebagai berikut:

Fasilitas kredit/ Credit facility	Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit	Bunga per tahun/ Interest per annum	Jatuh tempo/ Due date
Pinjaman jangka panjang 1/ Long-term loan 1	Rp 442.015.000	8%	9 Juni/ June 2030
Pinjaman jangka panjang 2/ Long-term loan 2	Rp 572.490.000	8%	9 Juni/ June 2030
Pinjaman jangka panjang 3/ Long-term loan 3	Rp 144.445.000	8%	9 Juni/ June 2030

Seluruh fasilitas-fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan:

1. Rekening penampungan pada 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 165.039 dan Rp 1.124.075.
2. Tanah dan bangunan Apartemen La Maison Barito, Oakwood Suites La Maison dan Citywalk Sudirman, Apartemen Pavillion.
3. Tanah dan bangunan yang terletak di Kemang atas nama PT Prima Delta Sejahtera, entitas afiliasi.
4. Penguasaan hak bangun, kelola dan alih tanah dan bangunan hotel di Bali.
5. Piutang usaha secara fidusia dari Citywalk Sudirman.
6. Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.

Fasilitas tersebut digunakan untuk modal kerja.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran fasilitas kredit diatas masing-masing sebesar Rp 7.076.317 dan Rp 1.650.000.

13. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin Bank)

On 24 May 2017, the Company and Panin Bank entered
into a credit agreement, which consist of the followings:

These bank loans agreements were amended and
extended several times, most recently on 24 April 2025
with Credit Facilities letter No. 793/DSA/EXT/25,
whereby the Company and Panin Bank agreed to
amendment as the followings:

The above loan facilities are secured by:

1. Escrow account as at 31 December 2025 and 2024 amounting to Rp 165,039 and Rp 1,124,075, respectively.
2. Land and building Apartments La Maison Barito, Oakwood Suites La Maison and Citywalk Sudirman, Apartments Pavillion.
3. Land and building located at Kemang on behalf of PT Prima Delta Sejahtera, an affiliate.
4. Assignment of right to build, operate and transfer arrangement of land and building of hotel located in Bali.
5. Trade receivables of Citywalk Sudirman on fiduciary basis.
6. Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.

These facilities were intended for working capital.

As at 31 December 2025 and 2024, the Company had
repayment of credit facilities above amounting to
Rp 7,076,317 and Rp 1,650,000, respectively.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Pada tanggal 25 Agustus 2016, Perusahaan dan BNI menyetujui fasilitas pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas kredit/ Credit facility	Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit
Kredit Investasi (KI)/ <i>Investment Credit</i>	Rp 385.000.000

Fasilitas tersebut digunakan untuk modal kerja dan pembiayaan pembangunan.

Pada tanggal 17 Desember 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas baru dari BNI berupa Kredit Investasi II (KI2) dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 320.000.000. Jangka waktu fasilitas tersebut selama 82 (delapan puluh dua) bulan dan bunga 11,00% per tahun. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan pembangunan.

Berdasarkan surat perpanjangan No. ENB/6/048/R tanggal 24 Februari 2025, Perusahaan dan BNI menyetujui beberapa perubahan pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas kredit/ Facility credit	Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit
Kredit Investasi 1 (KI1)/ <i>Investment Credit 1</i>	Rp 385.000.000
Kredit Investasi 2 (KI2)/ <i>Investment Credit 2</i>	Rp 320.000.000
Perjanjian Penyelesaian Hutang 1 (PPH 1)/ <i>Debt Settlement Agreement 1</i>	Rp 89.250.000
Perjanjian Penyelesaian Hutang 2 (PPH 2)/ <i>Debt Settlement Agreement 2</i>	Rp 40.325.417
Perjanjian Penyelesaian Hutang 3 (PPH 3)/ <i>Debt Settlement Agreement 3</i>	Rp 5.773.517

Pinjaman bank tersebut dijamin dengan:

1. Saldo pada rekening penampungan.
2. Tanah dan bangunan Holiday Inn Suites Gajah Mada.
3. Pendapatan yang akan datang pada proyek Holiday Inn dan Citywalk Gajah Mada.
4. Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.

13. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

On 25 August 2016, the Company and BNI entered into a credit agreement, which consist of the followings:

Bunga per tahun/ Interest per annum	Jatuh tempo/ Due date
11,00%	108 Bulan/ Months

These facilities were intended for working capital and financing the construction.

On 17 December 2018, the Company obtained new facility Credit Investment II (KI2) from BNI with maximum credit limit amounting to Rp 320,000,000. The term of facility was 82 (eighty two) months and bears interest of 11,00% per annum. The facility is used to finance the construction.

Based on extension letter No. ENB/6/048/R dated on 24 February 2025, the Company and BNI agreed to several amendment as follows:

Bunga per tahun/ Interest per annum	Jatuh tempo/ Due date
7,25%	25 September 2026
7,25%	17 Oktober/ October 2026
-	17 Oktober/ October 2026
-	17 Oktober/ October 2026
-	17 Oktober/ October 2026

These loan facilities are secured by:

1. Balance in escrow account.
2. Land and building of Holiday Inn Suites Gajah Mada.
3. Future revenue from Holiday Inn and Citywalk Gajah Mada.
4. Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
(Lanjutan)**

Perusahaan diharuskan untuk menjaga kondisi keuangan berikut, sebagaimana didefinisikan dalam perjanjian fasilitas pinjaman:

1. Rasio lancar tanpa utang jangka panjang porsi jangka pendek minimal 1x. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2025 sampai dengan 2026.
2. Rasio kewajiban terhadap ekuitas maksimal 2,70x. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2025 sampai dengan 2026.
3. Rasio *Debt Service Coverage* minimal dari 100% dihitung dari EBITDA hotel HISGM dan project Citywalk Sudirman. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2025 sampai dengan tahun 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran fasilitas kredit diatas masing-masing sebesar Rp 16.591.340 dan Rp 12.000.000.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri)

Pada tanggal 23 Juli 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Mandiri berupa Fasilitas *Term Loan*, dengan jumlah maksimum sebesar Rp 1.000.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 10,25% per tahun untuk tiga bulan pertama dan selanjutnya akan menjadi 10,50% per tahun. Fasilitas ini digunakan untuk modal kerja.

Perjanjian pinjaman bank tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada tanggal 17 April 2024 dengan surat No. CMB.CM6/CPH/2563/SPPK/2024, dimana Perusahaan dan Bank Mandiri menyetujui perubahan batas maksimum kredit menjadi sebesar Rp 943.800.000 yang akan jatuh tempo pada 28 Juli 2029 dan dikenakan bunga sebesar 9,70% per tahun dengan ketentuan sebagai berikut:

- 4,50% per tahun efektif sejak April 2024 hingga Desember 2024 dan 5,20% ditangguhkan.
- 5,00% per tahun efektif sejak Januari 2025 hingga Juni 2025 dan 4,70% ditangguhkan.
- 5,50% per tahun efektif sejak Juli 2025 hingga Desember 2025 dan 4,20% ditangguhkan.
- Tarif bunga sejak tanggal Januari 2025 adalah sebesar 9,70% per tahun.

Berdasarkan surat penawaran pemberian kredit (SPPK) No. CMB.CM6/CPH.1969/SPPK/2025 tanggal 14 Maret 2025, Perusahaan dan Bank Mandiri menyetujui perubahan jatuh tempo pinjaman yang akan berakhir pada tanggal 28 Oktober 2026 dengan suku bunga sebesar 7,50% per tahun.

13. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
(Continued)**

The Company is required to maintain the following financial covenant, as defined in the credit facility agreement:

1. Current Ratio excluding current portion of long-term liabilities of 1x at minimum. This financial ratio is not applicable for the period of 2025 until 2026.
2. Debt to equity ratio of 2.70x at maximum. This financial ratio is not applicable for the period of 2025 until 2026.
3. Debt Service Coverage ratio of 100% at minimum calculated from EBITDA of HISGM and Citywalk Sudirman project. This financial ratio is not applicable for the period of 2025 until 2026.

As at 31 December 2025 and 2024, the Company had repayment of credit facilities amounting to Rp 16,591,340 and Rp 12,000,000, respectively.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri)

On 23 July 2019, the Company obtained credit facility from Bank BNI in the form of Term Loan Facility, with maximum credit limit amounting to Rp 1,000,000,000. This credit facility bears interest of 10.25% per annum for the first three months and subsequently will be 10.50% per annum. This facility is used for working capital.

This bank credit agreements were amended several times, most recently on 17 April 2024 with letter No. CMB.CM6/CPH/2563/SPPK/2024, whereby the Company and Bank Mandiri agreed to amend the maximum credit limit amounting to Rp 943,800,000 will due on 28 July 2029 and bear interest 9.70% per annum with the following condition:

- 4.50% per annum is effective from April 2024 to December 2024 and 5.20% is deferred.
- 5.00% per annum is effective from January 2025 to June 2025 and 4.70% is deferred.
- 5.50% per annum is effective from July 2025 to December 2025 and 4.20% is deferred.
- The interest rate from January 2025 is 9.70% per annum.

Based on credit facility offer letter No. CMB.CM6/CPH.1969/SPPK/2025 dated on 14 March 2025, the Company and Bank Mandiri agreed to amend the loan maturity date on 28 October 2026 with interest rate of 7.50% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri)
(Lanjutan)**

Pinjaman bank tersebut dijamin dengan:

- Saldo pada rekening penampungan.
- Tanah dan bangunan Chase Plaza.
- Proyek Icon Tower.
- Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran fasilitas kredit diatas masing-masing sebesar Rp 15.500.000 dan Rp 18.000.000.

PT Bank MNC International Tbk (Bank MNC)

Pada tanggal 23 September 2022, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank MNC berupa Pinjaman Transaksi Khusus - Baru (PTK-Baru), dengan batas maksimum kredit Rp 100.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun. Fasilitas PTK digunakan untuk pelunasan Obligasi Berkelanjutan II Tahap II Tahun 2021. Jangka waktu fasilitas ini adalah 12 bulan.

Pada tanggal 26 September 2024, Perusahaan menerima surat No. 232/WBMNC/IX/2024 perihal persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit atas Pinjaman Transaksi Khusus – Baru (PTK-Restrukturisasi), dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 100.000.000. Jangka waktu atas fasilitas PTK-Restrukturisasi adalah 36 (tiga puluh enam) bulan sejak 27 September 2024 dan akan jatuh tempo pada tanggal 27 September 2026. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun.

Pinjaman bank tersebut dijamin dengan:

- Saldo pada rekening penampungan.
- Tanah dan bangunan di Pondok Bambu, Jakarta, atas nama PT Pyramid Realty Indonesia, entitas afiliasi.
- Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran fasilitas kredit diatas masing-masing sebesar Rp 9.000.000

Entitas anak

PT Bank Victoria International Tbk (BVI)

Pada tanggal 20 September 2017, PA, entitas anak, mendapatkan fasilitas kredit berupa Pinjaman Berjangka dari BVI, dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 60.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun dengan jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan. Fasilitas ini digunakan untuk pembangunan proyek hotel Holiday Inn Express di Matraman.

13. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri)
(Continued)**

These loan facilities are secured by:

- Balance in escrow account.
- Land and building of Chase Plaza.
- Project of Icon Tower.
- Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.

As at 31 December 2025 and 2024, the Company had repayment of credit facilities amounting to Rp 15,500,000 and Rp 18,000,000, respectively.

PT Bank MNC International Tbk (Bank MNC)

On 23 September 2022, the Company obtained credit facility from Bank MNC in the form of Special Transaction Loan - New (PTK-New), with maximum credit limit amounting to Rp 100,000,000. This loan facility bears interest at 12.00% per annum. PTK Facility will be used as repayment of Continuous Bonds II Phase II Year 2021. The facility term is 12 months.

On 26 September 2024, the Company received letter No. 232/WB-MNC/IX/2024 regarding approval for restructuring of Special Transaction Loan (PTK-Restructuring) with maximum credit limit amounting to Rp 100,000,000. The PTK facility term is 36 (thirty six) months starting from 27 September 2024 and will be due on 27 September 2026. This loan facility bears interest at 12.00% per annum.

These loan facilities are secured by:

- Balance in escrow account.
- Land and building at Pondok Bambu, Jakarta, on behalf of PT Pyramid Realty Indonesia, affiliate.
- Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.

As at 31 December 2025 and 2024, the Company had repayment of credit facilities amounting to Rp 9,000,000, respectively.

Subsidiary

PT Bank Victoria International Tbk (BVI)

On 20 September 2017, PA, a subsidiary, obtained Term-loan credit facility from Bank Victoria, with maximum credit limit amount of Rp 60,000,000. This credit facility bears interest of 12.00% per annum with a term of 96 (ninety six) months from the agreement date. This facility is used for the development of Holiday Inn Express hotel project located at Matraman.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Bank Victoria International Tbk (BVI) (Lanjutan)

Perjanjian pinjaman bank tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada tanggal 9 Maret 2024 dengan surat No. 065/SPK/CBG-VIC/III/23, dimana Perusahaan dan BVI menyetujui perubahan batas maksimum kredit menjadi sebesar Rp 58.700.000 yang akan jatuh tempo pada 20 Maret 2032 dan dikenakan bunga sebesar 8,00% per tahun efektif sejak bulan Januari 2024.

Pinjaman bank tersebut dijamin dengan:

- Hak bangun, kelola dan alih atas proyek Holiday Inn Express.
- Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.
- Jaminan perusahaan dari Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, PA telah melakukan pembayaran fasilitas kredit masing-masing sebesar Rp 2.935.000 dan Rp 900.000.

13. BANK LOAN (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Bank Victoria International Tbk (BVI) (Continued)

This bank credit agreements were amended several times, most recently on 9 March 2024 with letter No. 065/SPK/CBG-VIC/III/23, whereby the Company and BVI agreed to amend the maximum credit limit amounting to Rp 58,700,000 will due on 20 March 2032 and bear interest 8.00% per annum effective since January 2024.

These loan facilities are secured by:

- *Right to Build, operate and transfer of Holiday Inn Express project.*
- *Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.*
- *Corporate guarantee from the Company.*

As at 31 December 2025 and 2024, PA had repayment of credit facilities amounting to Rp 2.935,000 and Rp 900,000, respectively.

14. UTANG OBLIGASI – BERSIH

14. BONDS PAYABLE – NET

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<u>Nilai nominal</u>			<u>Nominal value</u>
Utang obligasi jangka panjang:			Long-term bonds payable:
Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I tahun 2025	300.000.000	-	Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I year 2025
Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I tahun 2022	-	300.000.000	Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I year 2022
Dikurangi:			Less:
Beban emisi obligasi ditangguhkan	(2.794.981)	(1.069.181)	Deferred issuance cost
Utang obligasi – bersih	<u>297.205.019</u>	<u>298.930.819</u>	Bonds payable – net
Rincian beban emisi ditangguhkan dan akumulasi amortisasi terkait tersebut di atas adalah sebagai berikut:			The details of the above deferred issuance costs and the related accumulated amortization are as follows:
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Obligasi berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I tahun 2025	3.501.845	-	Duta Anggada Realty continuous Bonds IV Phase I year 2025
Obligasi berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I tahun 2022	-	3.787.294	Duta Anggada Realty continuous Bonds III Phase I year 2022
Dikurangi:			Less:
Akumulasi amortisasi beban emisi ditangguhkan	(706.864)	(2.718.113)	Accumulated amortization of deferred issuance cost
Bersih	<u>2.794.981</u>	<u>1.069.181</u>	Net

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

14. UTANG OBLIGASI – BERSIH (Lanjutan)

Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I
Tahun 2022 ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I")

Pada tanggal 19 Juli 2022, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp 300.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 10,5% selama 3 tahun, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 19 Juli 2022.

Bunga Obligasi Berkelanjutan III Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 18 Oktober 2022 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 18 Juli 2025.

Obligasi Berkelanjutan III Tahap I ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Prima Delta Sejahtera dan PT Mitra Terminal Transportasi, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 120% (seratus dua puluh persen) dari pokok Obligasi.

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Tahap I dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 183 tanggal 20 April 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 154 tanggal 27 Mei 2022 dan Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 289 tanggal 30 September 2022, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Waliamanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan Surat No. RC-004/KRI-DIR/IV/2022 tanggal 13 April 2022 dari PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), biro pemeringkat efek independen, Obligasi Berkelanjutan III tahap I tersebut mendapat peringkat "irBBB+" (Triple B Plus) yang berlaku sampai dengan tanggal 13 April 2024. Sesuai dengan Surat No. RC-001/KRI-DIR/III/2024, Perusahaan mendapat peringkat yang sama yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Maret 2025. Pada tanggal 4 Maret 2025, Perusahaan menerima surat No. RC-004/KRI-DIR/III/2025 dan mendapat peringkat yang sama yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Maret 2025.

14. BONDS PAYABLE – NET (Continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year
2022 ("Continuous Bonds III Phase I")

On 19 July 2022, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds III Phase I") with nominal value of Rp 300,000,000 and interest rate of 10.85% for 3 years, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on 19 July 2022.

The interests for Continuous Bonds III Phase I are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment schedule of interest was on 18 October 2022 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date was on 18 July 2025.

Continuous Bonds III Phase I were secured by fixed assets in the form of land along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Prima Delta Sejahtera and PT Mitra Terminal Transportasi, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 120% (one hundred and twenty percent) of the principal of the Bonds.

The issuance of Continuous Bonds III Phase I was covered by Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 Deed of Trusteeship Agreement No. 183 dated 20 April 2022 as amended by Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 First Amendment of Deed of Trusteeship Agreement No. 154 dated 27 May 2022 and Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 Second Amendment of Deed of Trusteeship Agreement No. 289 dated 30 September 2022, which all are covered by Christina Dwi Utami, S.H., M. Hum., M.Kn., Notary in Jakarta. The bonds trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Based on the credit rating result on long-term debentures in accordance with Letter No. RC-004/KRI-DIR/IV/2022 dated 13 April 2022 issued by PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), an independent credit rating agency, these Continuous Bonds II Phase I were rated "irBBB+" (Triple B Plus) which is valid up to 13 April 2024. Based on the letter No. RC-001/KRI-DIR/III/2024, the Company has received the same rating which is valid up to 1 March 2025. On 4 March 2025, the Company received letter No. RC-004/KRIDIR/III/2025 and the Company received the same rating which is valid up to 1 March 2025.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

14. UTANG OBLIGASI – BERSIH (Lanjutan)

Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I
Tahun 2022 ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I")
(Lanjutan)

Sebelum dilunasinya semua pokok dan bunga Obligasi Berkelanjutan III Tahap I serta pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perusahaan sehubungan dengan penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Tahap I, maka Perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari waliamanat tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan sebagaimana yang dijelaskan ada perjanjian perwaliamanatan, selain itu, rasio jumlah pinjaman terhadap ekuitas tidak melebihi 3 : 1. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian perwaliamanatan tersebut.

Perusahaan telah melunasi obligasi berkelanjutan III tahap I pada tanggal 16 Juli 2025

Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I
Tahun 2025 ("Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I")

Pada tanggal 2 Juli 2025, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 dengan Tingkat Bunga Tetap yang dibayarkan triwulan dimulai tanggal 2 Oktober 2025 ("Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I"). Obligasi IV Duta Anggada Realty terdiri dari 2 seri sebagai berikut:

Seri A: Nilai nominal Rp 50.000.000.000 (angka penuh) dengan suku bunga 9,90% per tahun dan berjangka waktu 370 hari sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 12 Juni 2026).

Seri B: Nilai nominal Rp 250.000.000.000 (angka penuh) suku bunga 10,50% per tahun dan berjangka waktu tiga (3) tahun sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 2 Juli 2028).

Bunga Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 2 September 2025 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 2 Juli 2028.

Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Prima Delta Sejahtera dan PT Mitra Terminal Transportasi, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 120% (seratus dua puluh persen) dari pokok Obligasi.

14. BONDS PAYABLE – NET (Continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year
2022 ("Continuous Bonds III Phase I") (Continued)

Prior to the repayment of the principal and interest of Continuous Bonds III Phase I and other charges which are the responsibility of the Company in connection with the issuance of the Continuous Bonds III Phase I, the Company without the written consent of the trustee is not allowed to take actions as stated in the trusteeship agreement, in addition, the total borrowings to equity ratio should no exceed 3 : 1. As at 31 December 2025 and 2024, the Company has complied with the restrictions set out in the trusteeship agreements.

The Company has settled the Continuous Bonds III Phase I on 16 July 2025

Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I
Year 2025 ("Continuous Bonds IV Phase I")

On 2 July 2025, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 with Fixed Interest Rate paid on a quarterly basis commencing from 2 October 2025 ("Continuous Bonds IV Phase I"). Duta Anggada Realty Bonds issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds:

Series A: Nominal value of Rp 50,000,000,000 (full amount) with a fixed coupon rate of 9.90% per annum, maturity term of 370 days since the issuance date (due date on 12 June 2026).

Series B: Nominal value of Rp 250,000,000,000 (full amount) with a fixed coupon rate of 10.50% per annum, maturity term of three (3) years since the issuance date (due date on 2 July 2028).

The interests for Continuous Bonds IV Phase I are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment schedule of interest was on 2 September 2025 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date was on 2 July 2028.

Continuous Bonds IV Phase I were secured by fixed assets in the form of land along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Prima Delta Sejahtera and PT Mitra Terminal Transportasi, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 120% (one hundred and twenty percent) of the principal of the Bonds.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

14. UTANG OBLIGASI – BERSIH (Lanjutan)

Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I
Tahun 2025 ("Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I")
(Lanjutan)

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 No. 167 tanggal 29 April 2025, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 No. 155 tanggal 22 Mei 2025 dan Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 No. 149 tanggal 12 Juni 2025, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Waliamanat obligasi adalah PT Bank KB Indonesia Tbk (d/h PT Bank KB Bukopin Indonesia Tbk).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, beban bunga obligasi yang terutang adalah sebesar Rp 2.600.000 dan Rp 6.510.000 disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Akrua" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 18).

14. BONDS PAYABLE – NET (Continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I
Year 2025 ("Continuous Bonds IV Phase I") (Continued)

The issuance of Continuous Bonds IV Phase I was covered by Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 Deed of Trusteeship Agreement No. 167 dated 29 April 2025, as amended by Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2022 First Amendment of Deed of Trusteeship Agreement No. 155 dated 22 May 2025 and Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 Second Amendment of Deed of Trusteeship Agreement No. 149 dated 12 June 2025, which all are covered by Christina Dwi Utami, S.H., M. Hum., M.Kn., Notary in Jakarta. The bonds trustee is PT Bank KB Indonesia Tbk (formerly known as PT Bank KB Bukopin Indonesia Tbk).

As at 31 December 2025 and 2024, the accrued bonds interest amounting to Rp 2,600,000 and Rp 6,510,000, was presented as part of "Accrued Expenses" in the consolidated statement of financial position (Note 18).

15. LIABILITAS KONTRAK

Grup menerima pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka, uang muka penjualan unit strata yang disajikan sebagai "Liabilitas kontrak", dengan rincian sebagai berikut:

	2025	2024
Liabilitas kontrak atas:		
Sewa dan jasa pemeliharaan	63.649.699	69.781.670
Penjualan unit strata	72.515.631	72.515.630
Jumlah liabilitas kontrak	136.165.330	142.297.300
Dikurangi: bagian jangka pendek	(132.394.501)	(139.896.481)
Bagian jangka panjang	3.770.829	2.400.819

Estimasi realisasi liabilitas kontrak dari pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Dalam 1 tahun	59.878.870	67.380.851
2-5 tahun	3.770.829	2.400.819
Jumlah	63.649.699	69.781.670

15. CONTRACT LIABILITIES

The Group received unearned rent and service income, advances from strata title units sold which are presented as "Contract liabilities", with details as follows:

Contract liabilities of:
Rent and service income
Strata title units sold

Total contract liabilities

Less: current portion

Long-term portion

The estimation of contract liabilities unearned rent and service income is as follows:

In 1 year
2-5 years

Total

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG USAHA

Akun ini merupakan liabilitas yang timbul dari pembelian barang dan jasa, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PT Sumber Jayatama Nusantara	4.727.345	4.727.345
PT Wisma Sarana Teknik	4.103.189	4.103.189
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.500.000)	<u>28.512.488</u>	<u>31.642.724</u>
Jumlah	<u>37.343.022</u>	<u>40.473.258</u>

Analisis umur utang usaha sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lancar	31.110.164	33.292.389
Lewat jatuh tempo:		
1-30 hari	5.011.004	5.236.436
31-60 hari	1.219.839	1.896.004
61-90 hari	<u>2.015</u>	<u>48.429</u>
Jumlah	<u>37.343.022</u>	<u>40.473.258</u>

16. TRADE PAYABLES

This account represents liabilities arising from the purchase of goods and services, with detail as follows:

PT Sumber Jayatama Nusantara
PT Wisma Sarana Teknik
Others (each below Rp 2,500,000)

Total

The aging analysis of trade payables are as follows:

Current
Overdue:
1-30 days
31-60 days
61-90 days

Total

17. UTANG LAIN-LAIN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pihak berelasi (Catatan 29)	337.309.353	212.681.354
Pihak ketiga	<u>66.043.511</u>	<u>44.097.021</u>
Jumlah	<u>403.352.864</u>	<u>256.778.375</u>

Utang lain-lain tidak dijamin dan tidak dikenakan bunga.

17. OTHER PAYABLES

Related parties (Note 29)
Third parties

Total

Other payables are unsecured and non-interest bearing.

18. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pajak dan perijinan	53.088.811	37.353.570
Bunga pinjaman	46.717.175	18.772.064
Cadangan properti hotel	21.869.653	18.625.727
Bunga obligasi (Catatan 14)	2.600.000	6.510.000
Listrik, air dan telepon	4.706.938	4.386.037
Jasa tenaga ahli	4.028.747	3.650.835
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3.000.000)	<u>37.432.784</u>	<u>36.655.992</u>
Jumlah	<u>170.444.108</u>	<u>125.954.225</u>

Taxes and licenses
Loan interest
Hotel property reserve
Bonds interest (Note 14)
Electricity, water and telephone
Professional fee

Others (each below Rp 3,000,000)

Total

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN

19. TAXATION

a. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka terdiri dari pajak final atas penjualan unit strata yang belum diakui pendapatannya, Pajak Pertambahan Nilai dan pajak lainnya.

a. Prepaid tax

Prepaid taxes consist of final tax of unrecognized strata title unit sold, Value Added Tax and other taxes.

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Pajak Penghasilan:			Income Tax:
Pasal 21	5.358.383	4.191.585	Article 21
Pasal 23/26 dan 4(2)	12.454.842	11.569.903	Article 23/26 and 4(2)
Pajak Pertambahan Nilai	31.337.378	16.594.910	Value Added Tax
Pajak pembangunan	2.623.240	2.676.916	Development tax
Pajak final	<u>26.038</u>	<u>84.557</u>	Final tax
Jumlah	<u>51.799.881</u>	<u>35.117.871</u>	Total

c. Pajak Penghasilan Badan

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan, sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran estimasi laba kena pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

c. Corporate Income Tax

A reconciliation between loss before income tax, as presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, and the estimated taxable profit for the years ended 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Rugi sebelum pajak penghasilan konsolidasian	(243.237.282)	(286.153.823)	Consolidated loss before income tax
Dikurangi:			Less:
Rugi entitas anak sebelum pajak penghasilan	<u>5.535.071</u>	<u>7.041.507</u>	Loss before income tax of the subsidiary
Rugi sebelum pajak penghasilan	(237.702.211)	(279.112.316)	Loss before income tax
Dikurangi: rugi dari pendapatan yang dikenakan pajak final	<u>(245.401.118)</u>	<u>(285.133.568)</u>	Loss from revenue already subjected to final tax
Laba Perusahaan sebelum tarif pajak yang berlaku	7.698.907	6.021.252	Profit of the Company before applicable tax rate
Beda temporer:			Temporary differences:
Beban yang masih harus dibayar	2.396.904	1.503.533	Accrued expenses
Liabilitas imbalan kerja	(2.831.470)	849.357	Employment benefit liabilities
Penyusutan aset tetap	<u>415.121</u>	<u>415.121</u>	Depreciation of fixed assets
Jumlah beda temporer	(19.445)	2.768.011	Total temporary differences
Beda tetap:			Permanent differences:
Pendapatan keuangan yang dikenakan pajak final	<u>(8.794)</u>	<u>(62.867)</u>	Finance income subjected to final tax
Taksiran laba kena pajak tahun berjalan	7.670.668	8.726.396	Estimated taxable profit for the year
Akumulasi kerugian fiskal pada awal tahun	(275.029.691)	(371.024.225)	Accumulated fiscal loss at beginning of year
Rugi fiskal kadaluarsa	<u>111.461.850</u>	<u>87.268.138</u>	Expired fiscal losses
Akumulasi kerugian fiskal pada akhir tahun	<u>(155.897.173)</u>	<u>(275.029.691)</u>	Accumulated fiscal losses at end of year

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

19. TAXATION (Continued)

c. Pajak Penghasilan Badan (Lanjutan)

c. Corporate Income Tax (Continued)

Rincian bawaan akumulasi kerugian fiskal yang belum dikompensasi adalah sebagai berikut:

Detail of unused accumulated fiscal losses carried forward is as follows:

	2025	2024	
Rincian akumulasi kerugian fiskal:			Detail of accumulated fiscal losses
Tahun fiskal 2024	13.355.536	13.355.536	Fiscal year 2024
Tahun fiskal 2022	61.636.477	61.636.477	Fiscal year 2022
Tahun fiskal 2021	80.905.160	88.575.828	Fiscal year 2021
Tahun fiskal 2020	-	111.461.850	Fiscal year 2020
Akumulasi kerugian fiskal pada akhir tahun	155.897.173	275.029.691	Accumulated fiscal losses at end of year

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 akan digunakan sebagai dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Tahunan PPh Badan Perusahaan.

Taxable profit which resulted from reconciliation for the year ended 31 December 2025 will be used as basis in submission of the Company's Annual Corporate Income Tax Return.

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 sesuai dengan SPT Tahunan PPh Badan Perusahaan.

Taxable profit which resulted from reconciliation for the year ended 31 December 2024 conforms with the Company's Annual Corporate Income Tax Return.

Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktorat Jenderal Pajak ("DJP") dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak. Koreksi terhadap kewajiban pajak Perusahaan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau jika Perusahaan mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan Perusahaan tersebut telah ditetapkan.

Based on the Taxation Laws in Indonesia, the Company submits tax returns on the basis of self assessment. The Directorate General of Tax ("DGT") may assess or amend taxes within 5 (five) years of the time the tax becomes due. Amendments to tax obligations of the Company are recorded when an assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

d. Pajak Final

d. Final Tax

Perhitungan taksiran beban pajak penghasilan final untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The calculation of estimated final income tax expense for the years ended 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Beban pajak final			Final tax expense
Perusahaan	24.113.775	23.732.314	The Company
Entitas anak	-	-	The Subsidiaries
Jumlah beban pajak final	24.113.775	23.732.314	Total final tax expense

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

19. TAXATION (Continued)

e. Aset Pajak Tangguhan

Pengaruh aset pajak tangguhan atas beda temporer yang signifikan antara laporan komersial dan fiskal pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Perusahaan		
Rugi fiskal	32.412.159	48.774.936
Cadangan properti hotel	3.129.191	2.601.871
Beban yang masih harus dibayar	224.834	847.759
Penyusutan	(456.632)	(547.959)
	35.309.552	51.676.607
Entitas anak	7.694.541	7.711.646
Jumlah	43.004.093	59.388.253

The Company
Fiscal loss
Hotel property reserve
Accrued expenses
Depreciation

Subsidiaries

Total

f. Beban Pajak Penghasilan

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan, yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas laba komersial sebelum pajak penghasilan dan beban pajak penghasilan bersih, seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Rugi sebelum pajak penghasilan konsolidasian	(243.237.282)	(286.153.823)
Manfaat pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	(53.512.202)	(62.953.841)
Pengaruh pajak penghasilan atas pajak penghasilan final	53.999.831	62.997.973
Pengaruh pajak penghasilan atas beda tetap	(5.326)	(18.879)
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	15.901.857	10.622.603
Jumlah	16.384.160	10.647.856

f. Income Tax Expenses

The reconciliation between income tax expense as calculated by applying the applicable tax rate to the commercial profit before income tax and the net income tax expense as presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

Consolidated loss before income tax
Income tax benefit based on applicable tax rate
Tax effect on final income tax
Tax effect on permanent differences
Unrecognized deferred tax asset

Total

g. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

Perusahaan

Pada tahun 2025, Perusahaan menerima beberapa Surat Tagihan Pajak (STP) untuk pajak penghasilan pasal 21 dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun fiskal 2024 dengan total sebesar Rp 349.100. Perusahaan telah membayar seluruh STP tersebut.

Pada tahun 2024, Perusahaan menerima beberapa STP untuk pajak penghasilan penghasilan pasal 4(2), 21, 23 dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun fiskal 2019, 2020, 2021, 2024 dan 2025 dengan total sebesar Rp 3.447.384. Perusahaan telah membayar seluruh STP tersebut.

g. Tax Assesment Letter and Tax Collection Letter

The Company

In 2025, the Company received various Tax Collection Letter (STP) for income tax article 4(2), 21, 23 and Value Added Tax for fiscal year 2019, 2020, 2021, 2024 and 2025 for a totalling of Rp 349,100. The Company has paid for all the mentioned STP above.

In 2024, the Company received various STP for income tax article 4(2), 21, 23 and Value Added Tax for fiscal year 2019, 2020, 2021, 2024 and 2025 for a totalling of Rp 3,447,384. The Company has paid for all the mentioned STP above.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

g. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak
(Lanjutan)

Entitas anak

Pada tanggal 7 Mei 2024, PA menerima Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan (SP2DK) dari DJP atas pajak penghasilan pasal 23/26 untuk tahun fiskal 2021 dan 2022.

PA menyetujui hasil SP2DK tersebut dan mencatat hasil dari SP2DK sebagai bagian dari "Penghasilan (Beban) Lain-Lain" masing-masing pada laporan laba rugi.

Pada tahun 2024, PA menerima beberapa STP untuk pajak pertambahan nilai untuk tahun fiskal 2020 dengan total sebesar Rp 4.000, pajak penghasilan badan untuk tahun fiskal 2019 dengan total sebesar Rp1.000, pajak penghasilan pasal 21 untuk tahun fiskal 2018, 2019, dan 2020 dengan total sebesar Rp 1.308, pajak penghasilan pasal 23 untuk tahun fiskal 2019 dengan total sebesar Rp 103. PA telah membayar seluruh STP tersebut.

19. TAXATION (Continued)

g. Tax Assessment Letter and Tax Collection Letter
(Continued)

Subsidiaries

On 7 May 2024, PA received a Request for Clarification regarding Data and/or Information (SP2DK) from the DJP concerning income tax article 23/26 for the fiscal years 2021 and 2022.

PA accepted the results of the SP2DK and recorded the outcome of SP2DK in the "Other Income (Expenses)" on the statement of profit or loss, respectively.

In 2024, PA received various STP for Value Added Tax for fiscal year 2020 totalling Rp 4,000, corporate income tax for fiscal year 2019 totalling Rp 1,000, income tax article 21 for fiscal year 2018, 2019, and 2020 totalling Rp 1,308, and income tax article 23 for fiscal year 2019 totalling Rp 103. PA has paid for all the mentioned STP above.

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Grup menghitung liabilitas imbalan kerja sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021), melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No.11/2020 tentang Penciptaan Kerja (Cipta Kerja). Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja tersebut masing-masing sebanyak 138 dan 147 karyawan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Rincian liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	<u>9.514.798</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan untuk liabilitas imbalan kerja telah memadai sesuai dengan yang disyaratkan oleh Undang-Undang.

20. EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES

The Group determines its employment benefit liabilities in accordance with The Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021), implementing the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja). The number of employees entitled to the benefits was 138 and 147 employees for the years ended 31 December 2025 and 2024, respectively.

Detail of the employment benefit liabilities is as follows:

	<u>2024</u>
10.092.117 Present value of defined benefit obligation	<u>10.092.117</u>

Management believes that the provision for employment benefit liabilities is sufficient according to the requirements of the Law.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Nilai kini kewajiban imbalan yang didanai pada awal tahun	10.092.117	9.202.022
Biaya jasa kini	675.230	774.443
Biaya bunga	551.482	589.361
Biaya jasa lalu	(1.981.241)	-
Pembayaran pensiun	(687.264)	(41.720)
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang dicatat pada penghasilan komprehensif lain	864.474	(431.989)
Saldo akhir	<u>9.514.798</u>	<u>10.092.117</u>

Mutasi liabilitas yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2025</u>
Saldo awal	10.092.117	9.202.022
(Pengurangan) penambahan selama tahun berjalan	(754.529)	1.363.804
Pembayaran pensiun	(687.264)	(41.720)
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang dicatat pada penghasilan komprehensif lain	864.474	(431.989)
Saldo akhir	<u>9.514.798</u>	<u>10.092.117</u>

Jumlah yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Biaya jasa kini	675.230	774.443
Biaya bunga	551.482	589.361
Biaya jasa lalu	(1.981.241)	-
Jumlah	<u>(754.529)</u>	<u>1.363.804</u>

20. EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES (Continued)

Movements in the present value of defined benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Present value of funded obligation at the beginning of year	10.092.117	9.202.022
Current service cost	675.230	774.443
Interest cost	551.482	589.361
Past service cost	(1.981.241)	-
Payment of pension	(687.264)	(41.720)
Actuarial loss (gain) charged to other comprehensive income	864.474	(431.989)
Ending balance	<u>9.514.798</u>	<u>10.092.117</u>

Movements in the liability recognized in the consolidated statement of financial position are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2025</u>
Beginning balance	10.092.117	9.202.022
(Deduction) addition during the current year	(754.529)	1.363.804
Payment of pension	(687.264)	(41.720)
Actuarial loss (gain) charged to other comprehensive income	864.474	(431.989)
Ending balance	<u>9.514.798</u>	<u>10.092.117</u>

The amounts recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Current service cost	675.230	774.443
Interest cost	551.482	589.361
Past service cost	(1.981.241)	-
Total	<u>(754.529)</u>	<u>1.363.804</u>

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Perhitungan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, aktuaris independen, sesuai laporannya yang bertanggal 11 Februari 2026 dan 11 Februari 2025 dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit". Asumsi kunci yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Tingkat diskonto	6,30%	7,05%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	4,00%	4,00%	Salary incremental rate
Tingkat kematian	TMI IV 2019	TMI IV 2019	Mortality rate
Usia pensiun	62 tahun/ year	62 tahun/ year	Retirement age

Sensitivitas liabilitas imbalan pasti terhadap perubahan asumsi tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji disajikan sebagai berikut:

20. EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES (Continued)

The cost for providing employment benefit liabilities as at 31 December 2025 and 2024 was calculated by Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, an independent actuary, based on their reports dated 11 February 2026 and 11 February 2025, respectively, using "Projected Unit Credit" method. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

The sensitivity of the defined benefit liability to changes in the discount rate and salary increase assumptions is presented as follows:

	Dampak terhadap liabilitas pasti/ Impact on defined benefit obligation			
	Perubahan asumsi/ Change in assumptions	Kenaikan asumsi/ Increase in assumptions	Penurunan asumsi/ Decrease in assumptions	
Tingkat diskonto	1%	(8.793.552)	10.319.183	Discount rate
Tingkat kenaikan penghasilan	1%	10.420.858 (	8.692.332)	Salary incremental rate

Analisis jatuh tempo yang diharapkan dari manfaat pensiun tidak didiskontokan adalah sebagai berikut:

Expected maturity analysis of undiscounted pension benefit are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Kurang dari satu tahun	568.037	553.587	Less than one year
Antara satu dan dua tahun	204.832	426.524	Between one and two years
Antara dua dan lima tahun	1.305.455	2.611.688	Between two and five years
Antara lima dan sepuluh tahun	6.889.453	6.883.145	Between five and ten years
Lebih dari sepuluh tahun	7.481.107	5.426.085	Beyond ten years
Jumlah	<u>16.448.884</u>	<u>15.901.029</u>	Total

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

21. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan beserta persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 berdasarkan laporan daftar pemegang saham dari PT Raya Saham Registra, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

21. SHARE CAPITAL

The composition of the shareholders of the Company and their respective ownership interests as at 31 December 2025 and 2024 according to the share register of PT Raya Saham Registra, a share register, is as follows:

Nama pemegang saham	Ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Issued and fully paid-up</i>			Name of shareholders
	Jumlah saham/ <i>Number of shares</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership</i>	Jumlah/ <i>Amount</i>	
Hartadi Angkosubroto	1.465.409.134	46,65%	732.704.567	Hartadi Angkosubroto
PT Duta Anggada	1.411.887.848	44,94%	705.943.924	PT Duta Anggada
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	264.093.980	8,41%	132.046.990	Public (each below 5%)
Jumlah	3.141.390.962	100,00%	1.570.695.481	Total

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR – BERSIH

22. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL – NET

	2025	2024	
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	876.292.004	876.292.004	<i>Issuance of the Company's shares in connection with the debt restructuring</i>
Penambahan saham Perusahaan dalam penyelesaian pinjaman Perusahaan	273.907.200	273.907.200	<i>Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan</i>
Penawaran saham terbatas	127.050.000	127.050.000	<i>Limited public offering</i>
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia	65.000.000	65.000.000	<i>Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock on the Indonesia Stock Exchange</i>
Pengampunan pajak	2.232.079	2.232.079	<i>Tax amnesty</i>
Pembagian saham bonus	(890.347.741)	(890.347.741)	<i>Distribution of bonus shares</i>
Jumlah	454.133.542	454.133.542	Total

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

23. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Rincian bagian kepentingan non-pengendali atas ekuitas entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PA	(2.200)	(2.211)
DBDP	(5)	(442)
BEI	(1)	(2)
Jumlah	(2.205)	(2.655)

23. NON-CONTROLLING INTERESTS

The details of non-controlling interests' share in equity of the consolidated subsidiaries is as follows:

PA
DBDP
BEI

Total

24. PENDAPATAN

24. REVENUES

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pendapatan sewa		
Kantor	76.347.625	67.344.282
Pusat niaga	42.787.607	41.003.112
Apartemen	25.738.375	33.565.695
Lain-lain	20.706.706	18.342.083
	<u>165.580.313</u>	<u>160.255.172</u>
Jasa pemeliharaan		
Kantor	43.573.212	38.663.087
Pusat niaga	13.621.085	20.595.271
Apartemen	4.324.760	4.626.370
	<u>61.519.057</u>	<u>63.884.728</u>
Hotel	265.865.107	274.137.775
Lain-lain	14.191.507	13.281.056
Jumlah	<u>507.155.984</u>	<u>511.558.731</u>

Rental income
Office
Retail area
Apartment
Others

Service fees
Office
Retail area
Apartment

Hotel
Others

Total

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pihak ketiga	506.682.644	511.085.391
Pihak berelasi	473.340	473.340
Jumlah	<u>507.155.984</u>	<u>511.558.731</u>

Third parties
Related party

Total

Tidak terdapat transaksi dengan satu pelanggan dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

There were no transactions with single customer with cumulative amount exceeding 10% of consolidated operating revenues for the years ended 31 December 2025 and 2024.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

25. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	2025	2024	
Beban pokok penjualan			<i>Cost of sales</i>
Makanan dan minuman	20.237.380	23.499.961	<i>Food and beverage</i>
Lain-lain	227.244	782.520	<i>Others</i>
	20.464.624	24.282.481	
Beban langsung			<i>Direct costs</i>
Penyusutan (Catatan 7 dan 8)	82.153.702	83.539.270	<i>Depreciation (Note 7 and 8)</i>
Listrik, air dan telepon	38.392.244	36.645.093	<i>Electricity, water and telephone</i>
Gaji dan tunjangan	37.421.664	35.970.488	<i>Salary and allowances</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	13.874.406	15.867.105	<i>Repair and maintenance</i>
Jasa keamanan	11.503.425	11.014.001	<i>Security services</i>
Asuransi	8.876.144	10.822.395	<i>Insurance</i>
Jasa pelayanan gedung	7.989.155	8.116.985	<i>Building service fee</i>
Cadangan properti hotel	7.761.724	8.291.490	<i>Hotel property reserve</i>
Jasa kebersihan	7.155.512	7.036.363	<i>Cleaning services</i>
Perlengkapan tamu	6.460.082	5.765.695	<i>Guest supplies</i>
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 5.000.000)	30.130.971	27.113.005	<i>Others (each below Rp 5,000,000)</i>
Jumlah	272.183.653	274.464.371	Total
Grup tidak memiliki transaksi dengan satu pemasok dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.			
<i>The Group has no transaction with any single supplier with cumulative amount exceeding 10% of consolidated operating revenues for the years ended 31 December 2025 and 2024.</i>			

26. BEBAN PENJUALAN	2025	2024	
Komisi	12.131.737	13.390.270	<i>Commissions</i>
Gaji dan tunjangan	9.712.416	10.329.690	<i>Salaries and allowances</i>
Iklan dan promosi	1.167.190	1.133.429	<i>Advertising and promotions</i>
Lain-lain	7.167.027	6.679.605	<i>Others</i>
Jumlah	30.178.370	31.532.994	Total

27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI	2025	2024	
Gaji dan tunjangan	52.706.459	58.832.387	<i>Salaries and allowances</i>
Beban pajak, perijinan dan iuran	19.251.020	19.557.463	<i>Tax expenses, permits and dues</i>
Jasa tenaga ahli	17.974.556	19.272.777	<i>Professional fees</i>
Penyusutan aset tetap (Catatan 8)	8.946.371	17.445.389	<i>Depreciation of fixed assets (Note 8)</i>
Teknologi informasi	4.642.066	4.235.927	<i>Technology information</i>
Kantor	4.010.760	3.464.931	<i>Office</i>
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.000.000)	4.062.509	4.842.026	<i>Others (each below Rp 2,000,000)</i>
Jumlah	111.593.741	127.650.900	Total

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

28. RUGI BERSIH PER SAHAM DASAR

Rugi bersih per saham dasar dihitung dengan membagi rugi bersih yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham tahun berjalan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun berjalan.

28. BASIC LOSS PER SHARE

Basic loss per share are computed by dividing net loss attributable to owners of the parent entity for the year by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Rugi tahun berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(259.619.237)	(296.799.024)	Loss for the year attributable to owners of the parent entity
Rata-rata tertimbang saham yang beredar	(3.141.391)	(3.141.391)	Weighted average number of shares outstanding
Rugi bersih per saham dasar	(83)	(94)	Basic loss per share

29. SIFAT HUBUNGAN, SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi-transaksi dengan pihak-pihak tertentu yang berelasi sebagai berikut:

29. NATURE OF RELATIONSHIP, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

In carrying out its business activities, the Group entered into certain transactions with related parties as follows:

Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Sifat hubungan/ Nature of relationship	Sifat transaksi/ Nature of transaction
Yayasan Lembaga Pusat Nusantara	Kesamaan manajemen kunci/ <i>Common key management</i>	Piutang usaha dan penyewaan gedung/ <i>Trade receivables and building rental</i>
PT Graha Sarana Inti Management	Kesamaan manajemen kunci/ <i>Common key management</i>	Perawatan Gedung, piutang usaha dan pendapatan/ <i>Building maintenance, trade receivables and revenues</i>
PT Duta Investama Nusantara	Entitas afiliasi/ <i>Affiliate</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Buana Swarna Nusantara	Entitas afiliasi/ <i>Affiliate</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Prima Delta Sejahtera	Entitas afiliasi/ <i>Affiliate</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Broadcast Studio Center Indonesia	Entitas afiliasi/ <i>Affiliate</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Indo Marina Square	Entitas afiliasi/ <i>Affiliate</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>

Saldo dan transaksi-transaksi kepada/dari pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Balances and transactions to/from related parties are as follows:

a. Piutang usaha

a. Trade receivables

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Yayasan Lembaga Pusat Nusantara	414.502	414.502	Yayasan Lembaga Pusat Nusantara
PT Graha Sarana Inti Management	24.150	-	PT Graha Sarana Inti Management
Jumlah	438.652	414.502	Total
% terhadap jumlah aset	0,01%	0,01%	% to total assets

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

29. SIFAT HUBUNGAN, SALDO DAN TRANSAKSI
DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Saldo dan transaksi-transaksi kepada/dari pihak berelasi adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

b. Utang lain-lain

	<u>2025</u>
PT Duta Investama Nusantara	290.881.501
PT Buana Swarna Nusantara	16.879.188
PT Prima Delta Sejahtera	10.761.289
PT Broadcast Studio Center Indonesia	11.522.144
PT Indo Marina Square	7.265.231
Jumlah	<u>337.309.353</u>
% terhadap jumlah liabilitas	<u>6,85%</u>

Utang lain-lain timbul dari penggantian beban-beban operasional Grup yang dibayarkan terlebih dahulu oleh pihak berelasi. Utang tersebut bersifat *on-demand* dan tidak dikenakan bunga.

c. Pendapatan

	<u>2025</u>
PT Graha Sarana Inti Management	473.340
% terhadap jumlah pendapatan	<u>0,09%</u>

Perusahaan mempunyai perjanjian jasa pelayanan dengan PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), dimana GSIM setuju untuk memberikan bantuan perencanaan, pengarahan dan pengawasan terhadap perawatan harian dan periodik atas bangunan komersial dan tempat tinggal di Jakarta yang dimiliki oleh Perusahaan, serta jasa-jasa yang terkait. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar kepada GSIM dengan tarif per meter persegi dari luas gedung setiap bulan.

d. Beban pokok penjualan dan beban langsung

	<u>2025</u>
PT Graha Sarana Inti Management	7.989.155
% terhadap jumlah beban pokok penjualan dan beban langsung	<u>2,64%</u>

29. NATURE OF RELATIONSHIP, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (Continued)

Balances and transactions to/from related parties are as follows: (Continued)

b. Other payables

	<u>2024</u>	
179.602.166		PT Duta Investama Nusantara
16.879.188		PT Buana Swarna Nusantara
9.000.000		PT Prima Delta Sejahtera
6.600.000		PT Broadcast Studio Center Indonesia
600.000		PT Indo Marina Square
212.681.354		Total
4,46%		% to total liabilities

Other payables were arising from the reimbursement of the Group operational expenses that were paid in advance by the related parties. These payables were provided on an *on-demand* basis and noninterest bearing.

c. Revenues

	<u>2024</u>	
473.340		PT Graha Sarana Inti Management
0,09%		% to total revenues

The Company has a service agreement with PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), whereby GSIM agreed to provide assistance in the planning, control and supervision of the daily and periodic maintenance of the Company's commercial and residential buildings in Jakarta and render related services. As compensation, the Company shall pay GSIM for such services based on per square meter of building space per month.

d. Cost of sales and direct costs

	<u>2024</u>	
8.116.985		PT Graha Sarana Inti Management
2,65%		% to total cost of sales and direct costs

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

30. PERJANJIAN PENTING, KOMITMEN DAN KONTINJENSI

Grup juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan komitmen sebagai berikut:

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian Bangun, Kelola dan Alih ("BOT") dengan pihak ketiga atas sejumlah bangunan komersial yang akan berakhir antara 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun setelah tanggal perjanjian BOT berlaku efektif (Catatan 8). Sesuai dengan perjanjian BOT, hak pengelolaan atas bangunan-bangunan di atas pada saat jatuh tempo dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak. Pada saat berakhirnya perjanjian BOT, Perusahaan akan menyerahkan kepemilikan BOT beserta seluruh prasarana gedung kepada pemilik tanah, kecuali untuk kasus dimana peralatan tertentu diambil kembali oleh Perusahaan seperti yang tertera dalam perjanjian.

Agro Plaza

Pada tanggal 5 Februari 2014, Perusahaan dan Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN") setuju untuk membuat perjanjian baru terkait dengan berakhirnya Hak Pengelolaan Gedung Agro Plaza yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa untuk Jangka Waktu Panjang No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 yang telah diaktakan dalam Akta Notaris Hadijah, S.H., No. 03 tanggal 5 Februari 2014. Perusahaan setuju untuk menyewa dan mengelola Gedung Agro Plaza dengan ketentuan sebagai berikut:

- Perusahaan melakukan perbaikan/renovasi, pemasaran dan fitting out yang dimulai sejak tanggal perjanjian sampai dengan tanggal 30 Juni 2015 dengan biaya maksimal sebesar Rp 25.000.000.
- Melakukan perubahan nama gedung menjadi Gedung Agro Plaza.
- Jangka waktu sewa dan pengelolaan adalah selama 20 (dua puluh) tahun dihitung 1 Juli 2015 sampai dengan 30 Juni 2035.
- Harga sewa gedung untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun adalah sebesar Rp 220.225.000, belum termasuk pajak pertambahan nilai, yang dilakukan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun.

Biaya perbaikan/renovasi dan *fitting out* yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah sebesar Rp 24.986.284.

30. AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

the Group also has the following significant agreements and commitments:

- a. The Company entered into Build, Operate and Transfer ("BOT") agreements with third parties covering certain commercial buildings, which will be terminated between 20 (twenty) to 30 (thirty) years after the effective date of the BOT arrangements (Note 8). Based on the BOT agreements, the right to operate these buildings can be extended upon expiration with the approval from both parties. On the termination date of BOT agreements, the Company shall transfer the ownership of the building, including all of the improvements, to the land owner, except in cases where certain equipment will be retaken by the Company as specified in the agreement.

Agro Plaza

On 5 February 2014, the Company and Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN") agreed to create a new agreement regarding the expiration of the operation right of Agro Plaza Building which is stated in the Long-term Rental Agreement No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 which was covered by Notarial Deed of Hadijah, S.H., No. 03 dated 5 February 2014. The Company agreed to rent and operate Agro Plaza Building with the following conditions:

- The Company performs restoration/renovation, marketing and fitting out starting from the agreement date until 30 June 2015 at maximum cost amounting to Rp 25,000,000.
- Change the building name to Agro Plaza Building.
- Rental and operating period is 20 (twenty) years starting from 1 July 2015 until 30 June 2035.
- Rental price of building for 20 (twenty) years is Rp 220,225,000, excluding value added tax, which will be paid within 5 (five) years.

The restoration/renovation and fitting out cost incurred by the Company amounting to Rp 24,986,284.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

30. PERJANJIAN PENTING, KOMITMEN DAN KONTINJENSI (Lanjutan)

Grup juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan komitmen sebagai berikut: (Lanjutan)

- b. Pada tanggal 7 Januari 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Gajah Mada, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Holiday Inn & Suites. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

Berdasarkan surat permohonan tanggal 20 Februari 2025 kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. Perusahaan masih dalam proses perpanjangan atas perjanjian kerjasama pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) dan Hak Guna Bangunan (HGB).

- c. Perusahaan melakukan perjanjian kerjasama pemberian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Oleh karena itu, beberapa saldo deposito berjangka dijadikan sebagai jaminan. Saldo deposito berjangka yang dijadikan sebagai jaminan sehubungan dengan KPA Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 281.008 yang disajikan sebagai bagian dari "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.
- d. Pada tanggal 7 November 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Bali dengan PT Hilton International Manage Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Hilton Garden Inn Bali. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.
- e. Pada tanggal 12 September 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Oakwood Management Service Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan telah di perpanjang sampai dengan 16 Desember 2023.

Pada tanggal 16 Desember 2023, PT Oakwood Management Services Indonesia telah sepakat untuk menovasikan dan mengalihkan segala hak - hak, kewajiban - kewajiban dan tanggung jawab kepada PT Ascott International Management Indonesia.

30. AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

the Group also has the following significant agreements and commitments: (Continued)

- b. On 7 January 2013, the Company entered into hotel management agreement for hotel project located at Gajah Mada, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which the Company will use the Holiday Inn & Suites brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.

Based on request letter 20 February 2025 to the Provincial Government of the Special Capital Region of Jakarta, the Company is still in the extension process of the Cooperation Agreement for the Utilization of Regional Property (BMD) and Building Use Rights (HGB).

- c. The Company entered into Apartment Ownership Loan (KPA) agreements with PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Consequently, certain time deposits are pledged as collateral. The outstanding time deposits pledged as collateral in connection with KPA as at 31 December 2025 and 2024 were amounting to Rp 281,008. which is presented as part of "Other Non-current Financial Assets" in the consolidated statement of financial position.
- d. On 7 November 2013, the Company entered into hotel management agreement for a hotel project in Bali with PT Hilton International Manage Indonesia, on which the Company will use the Hilton Garden Inn Bali brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.
- e. On 12 September 2016, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Oakwood Management Service Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 5 (five) years and has been extended until 16 December 2023.

On 16 December 2023, PT Oakwood Management Services Indonesia has agreed to novate and transfer all its right, interest, obligations and responsibilities to PT Ascott International Management Indonesia.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**30. PERJANJIAN PENTING, KOMITMEN DAN
KONTINJENSI (Lanjutan)**

Grup juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan komitmen sebagai berikut: (Lanjutan)

- e. Pada tanggal 16 Desember 2023, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Ascott International Management Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 1 (satu) tahun dan telah diperpanjang sampai dengan 16 Desember 2024

Pada tanggal 16 Desember 2024, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Ascott International Management Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 1 (satu) tahun dan telah diperpanjang sampai dengan 16 Desember 2025.

Pada tanggal 16 Desember 2025, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Ascott International Management Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 6 (enam) bulan dan telah diperpanjang sampai dengan 16 Juni 2026.

- f. Pada tanggal 28 Desember 2017, PA, entitas anak, mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Matraman, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana PA akan menggunakan merek Holiday Inn Express. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

**30. AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

the Group also has the following significant agreements and commitments: (Continued)

- e. On 16 December 2023, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Ascott International Management Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 1 (one) year. This agreement has been extended until 16 December 2024.*

On 16 December 2024, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Ascott International Management Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 1 (one) year. This agreement has been extended until 16 December 2025.

On 16 December 2025, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Ascott International Management Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 6 (six) months. This agreement has been extended until 16 June 2026.

- f. On 28 December 2017, PA, a subsidiary, entered into hotel management agreement for hotel project located at Matraman, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which PA will use the Holiday Inn Express brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.*

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

31. INFORMASI SEGMENT

Untuk tujuan pelaporan manajemen, saat ini Grup dibagi dalam 4 (empat) segmen usaha yaitu segmen pendapatan sewa, pendapatan hotel, jasa pemeliharaan dan lain-lain. Segmen-segmen tersebut menjadi dasar pelaporan informasi segmen Grup. Segmen dilaporkan pada tanggal untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

31. SEGMENT INFORMATION

For management reporting purposes, the Group is currently divided into 4 (four) business segments, of rental income, hotel income, services fee and others. These segments form the basis for reporting the Group's segment information. The segments reported on and for the years ended 31 December 2025 and 2024 are as follows:

31 Desember/ December 2025					
	Pendapatan sewa/ <i>Rental income</i>	Pendapatan hotel/ <i>Hotel income</i>	Jasa pemeliharaan/ <i>Service fees</i>	Lain-lain/ <i>Others</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian					Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Pendapatan	165.580.313	265.865.107	61.519.057	14.191.507	507.155.984
Hasil segmen	29.023.239	41.236.063	19.145.912	3.795.006	93.200.220
Pendapatan lainnya					3.031.990
Beban lainnya					(7.408.089)
Beban dan pendapatan keuangan					(307.947.628)
Beban pajak final					(24.113.775)
Beban pajak penghasilan					(16.384.160)
Rugi tahun berjalan					(259.621.442)
Aset dan liabilitas					Assets and liabilities
Aset segmen					6.103.393.716
Liabilitas segmen					4.921.720.215
Informasi segmen lainnya					Other segment information
Pengeluaran modal					2.555.678
Penyusutan					91.100.073
31 Desember/ December 2024					
	Pendapatan sewa/ <i>Rental income</i>	Pendapatan hotel/ <i>Hotel income</i>	Jasa pemeliharaan/ <i>Service fees</i>	Lain-lain/ <i>Others</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian					Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Pendapatan	160.255.172	274.137.775	63.884.729	13.281.054	511.558.731
Hasil segmen	7.921.128	44.985.075	20.188.632	4.815.631	77.910.466
Pendapatan lainnya					2.500.669
Beban lainnya					(16.074.892)
Beban dan pendapatan keuangan					(326.757.752)
Beban pajak final					(23.732.314)
Beban pajak penghasilan					(10.647.856)
Rugi tahun berjalan					(296.801.679)
Aset dan liabilitas					Assets and liabilities
Aset segmen					6.208.681.516
Liabilitas segmen					4.766.522.099
Informasi segmen lainnya					Other segment information
Pengeluaran modal					12.273.937
Penyusutan					100.984.659

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

32. NILAI WAJAR ASET KEUANGAN DAN LIABILITAS KEUANGAN

Pada tabel berikut ini, instrumen keuangan telah dialokasikan berdasarkan klasifikasinya. Kebijakan akuntansi penting pada Catatan 2g menjelaskan bagaimana setiap kategori aset keuangan dan liabilitas keuangan diukur dan bagaimana pendapatan dan beban, termasuk keuntungan dan kerugian (perubahan nilai wajar instrumen keuangan) atas nilai wajar diakui.

Pengelompokan aset keuangan telah diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Demikian halnya dengan liabilitas keuangan telah diklasifikasikan menjadi liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya.

Metode dan asumsi yang digunakan untuk estimasi nilai wajar adalah sebagai berikut:

- Nilai wajar kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset keuangan tidak lancar lainnya, pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban yang masih harus dibayar dan utang dividen mendekati nilai tercatat karena jangka waktu jatuh tempo yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.
- Nilai wajar pinjaman bank jangka panjang, liabilitas kontrak, uang jaminan penyewa, utang pembiayaan konsumen dan utang obligasi dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.
- Nilai wajar beban bunga pinjaman yang ditanggungan dicatat mendekati nilai tercatat.

Tingkat penilaian nilai wajar didefinisikan sebagai berikut:

- Harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (Tingkat 1).
- Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya derivasi dari harga) (Tingkat 2).
- Input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi) (Tingkat 3).

32. FAIR VALUE OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

In the following table, the financial instruments have been allocated based on the classification. Significant accounting policies in Note 2g describe how each category of financial assets and liabilities are measured and how revenue and expenses, including gains and losses (changes in fair value of financial instruments) in the fair value is recognized.

The classification of financial assets has been classified as financial assets measured at amortized cost. So with the financial liabilities has been classified as financial liabilities carried at amortized cost.

The carrying amounts of financial assets and liabilities in the consolidated financial statement approximate their fair value.

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value:

- *The fair value of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, other non-current financial assets, short-term bank loan, trade payables, other payables, accrued expense and dividend payable approximate their carrying amounts largely due to short-term maturities of these instruments.*
- *The fair value of long-term bank loans, contract liabilities, tenant deposits, consumer financing payable, and bonds payable, was carried at amortized cost using the effective interest method.*
- *The fair value of deferred loan interest approximate their carrying amounts*

The valuation levels of fair value have been defined as follows:

- *Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (Level 1).*
- *Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices) (Level 2).*
- *Inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (that is, unobservable inputs) (Level 3).*

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Mengingat bahwa penerapan praktik manajemen risiko yang baik dapat mendukung kinerja Grup, maka manajemen risiko selalu menjadi elemen pendukung penting bagi Grup dalam menjalankan usahanya. Sasaran dan tujuan utama dari diterapkannya praktik manajemen risiko di Grup adalah untuk menjaga dan melindungi Grup melalui pengelolaan risiko kerugian yang mungkin timbul dari berbagai aktivitasnya serta menjaga tingkat risiko agar sesuai dengan arahan yang sudah ditetapkan oleh manajemen Grup.

Grup memiliki eksposur terhadap risiko-risiko atas instrumen keuangan seperti: risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas dan risiko permodalan.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko di mana lawan transaksi tidak akan memenuhi kewajibannya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Tujuan Grup adalah untuk mencari pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dan meminimalkan kerugian yang terjadi karena peningkatan eksposur risiko kredit.

Grup melakukan transaksi hanya dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Kebijakan Grup dalam mengelola risiko kredit dari pelanggan adalah dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan. Selain itu, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eksposur Grup terhadap piutang tak tertagih tidak signifikan.

Kas dan setara kas ditempatkan pada lembaga keuangan yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik.

Tabel berikut menjelaskan rincian aset keuangan Grup yang dibedakan antara yang mengalami penurunan nilai dan yang tidak:

31 Desember 2025	Tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Not impaired</i>	Mengalami penurunan nilai/ <i>Impaired</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	31 December 2025
Kas dan setara kas	31.256.102	-	31.256.102	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	15.074.243	-	15.074.243	Trade receivables
Piutang lain-lain	7.143.335	-	7.143.335	Other receivables
Aset keuangan tidak lancar lainnya	9.047.635	-	9.047.635	Other non-current financial assets
Jumlah	62.521.315	-	62.521.315	Total

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Considering that a good risk management practice implementation could better support the performance of the Group, hence the risk management would always be an important element to support the Group in running its business. The target and main purpose of the implementation of risk management practices in the Group is to maintain and protect the Group through managing the risk of losses, which might arise from its various activities as well as maintaining risk level in order to match with the direction already established by the management of the Group.

The Group has exposure to the following risks from financial instruments, such as: credit risk, market risk, liquidity risk and capital risk.

a. Credit Risk

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Group's objective is to seek continual revenue growth while minimizing losses incurred due to increased credit risk exposure.

The Group trades only with recognized and creditworthy third parties. It is the Group's policy in managing credit risk to limit the amount of risk that is acceptable to each customer. In addition, receivable balances are monitored on an ongoing basis with the objective that the Group's exposure to bad debts is not significant.

Cash and cash equivalents are placed with financial institutions which are reputable and has good credibility.

The following table illustrates the detail of financial assets of the Group distinguished between those which impaired and not impaired:

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Tabel berikut menjelaskan rincian aset keuangan Grup yang dibedakan antara yang mengalami penurunan nilai dan yang tidak: (Lanjutan)

The following table illustrates the detail of financial assets of the Group distinguished between those which impaired and not impaired: (Continued)

31 Desember 2024	Tidak mengalami penurunan nilai/ Not impaired	Mengalami penurunan nilai/ Impaired	Jumlah/ Total	31 December 2024
Kas dan setara kas	33.546.000	-	33.546.000	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	14.711.229	-	14.711.229	Trade receivables
Piutang lain-lain	5.661.800	-	5.661.800	Other receivables
Aset keuangan tidak lancar lainnya	18.858.259	-	18.858.259	Other non-current financial assets
Jumlah	72.777.288	-	72.777.288	Total

Tabel di bawah ini menggambarkan eksposur maksimum risiko kredit dan konsentrasi risiko yang dimiliki oleh Grup:

The table below illustrates the maximum exposure to credit risk and risk concentration by the Group:

31 Desember 2025	Konsentrasi risiko kredit/ Credit risk concentration		Eksposur maksimum/ Maximum exposure	31 December 2025
	Pihak berelasi/ Related parties	Pihak ketiga/ Third parties		
Kas dan setara kas	-	31.256.102	31.256.102	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	438.652	14.635.591	15.074.243	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	7.143.335	7.143.335	Other receivables
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	9.047.635	9.047.635	Other non-current financial assets
Jumlah	438.652	62.082.663	62.521.315	Total

31 Desember 2024	Konsentrasi risiko kredit/ Credit risk concentration		Eksposur maksimum/ Maximum exposure	31 December 2024
	Pihak berelasi/ Related parties	Pihak ketiga/ Third parties		
Kas dan setara kas	-	33.546.000	33.546.000	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	414.502	14.296.727	14.711.229	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	5.661.800	5.661.800	Other receivables
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	18.858.259	18.858.259	Other non-current financial assets
Jumlah	414.502	72.362.786	72.777.288	Total

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Grup dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga atas nilai wajar dan arus kas atas risiko nilai tukar mata uang asing.

Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat bunga adalah risiko bahwa nilai wajar atau arus kas masa datang atas instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan dalam suku bunga pasar. Risiko yang dihadapi Grup terutama sehubungan dengan perubahan tingkat bunga pasar timbul dari utang bank. Grup menjalankan manajemen risiko dengan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga pasar serta bernegosiasi dengan bank untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Grup. Saat ini, Grup tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko tingkat bunga.

Pada tahun 2025, jika tingkat bunga pinjaman meningkat/menurun sebesar 1% dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut lebih rendah/tinggi sekitar Rp 31.842.905.

Risiko nilai tukar mata uang asing

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi risiko dari nilai tukar mata uang adalah kas dan setara kas, piutang usaha dan aset keuangan tidak lancar lainnya dalam mata uang asing. Saat ini, Grup tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang.

Pada tanggal 31 Desember 2025, jika nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing meningkat/menurun sebanyak 50 poin dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut lebih rendah/tinggi sekitar Rp 414.

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Market Risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risk, in particular, interest rate risk on fair values of cash flows and foreign currency rate risk.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates primarily arises from bank loans. The Group conducts risk management by monitoring the movement of market rate and negotiates accordingly with the bank to minimize the negative impact on the Group. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for interest rate exposures.

In 2025, if the market interest rate increases/decreases by 1% with all variables held constant, the income before tax for the year then ended will be lower/higher by approximately Rp 31,842,905.

Foreign exchange risk

Foreign exchange rate risk is the risk that the fair value of the future cash flows from financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rate. The Group's financial instruments which has potential risk from foreign exchange rate are cash and cash equivalents, trade receivables, and other non-current financial assets in foreign currency. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for foreign exchange rate exposures.

As at 31 December 2025, if the exchange rate of the Indonesian Rupiah against foreign currency increase/decrease by 50 points with all variables held constant, the income before tax for the period will be lower/higher by approximately Rp 414.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko terjadinya kerugian akibat adanya kesenjangan antara penerimaan dan pengeluaran. Terjadinya kesenjangan yang cukup besar akan menurunkan kemampuan Grup untuk memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo.

Manajemen risiko yang diterapkan Grup adalah sebagai berikut:

1. Grup memonitor kebutuhan likuiditas dengan memonitor jadwal pembayaran utang atas liabilitas keuangan, terutama utang pihak berelasi dan memonitor arus kas keluar sehubungan dengan aktivitas operasional setiap hari.
2. Manajemen Grup juga secara terus-menerus menilai kondisi pasar keuangan untuk melihat peluang mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Tabel di bawah ini menggambarkan aset dan liabilitas keuangan Grup berdasarkan jatuh temponya. Jumlah yang terdapat di tabel ini adalah nilai kontraktual yang tidak terdiskonto:

c. Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk of suffering loss from the gap between receipt and expenditures that may decrease the Group ability to meet its obligations as they fall due.

Risk management that has been applied by the Group are as follows:

1. The Group monitor their liquidity needs by closely monitoring scheduled debt servicing payments for financial liabilities, particularly the related party loans, and their cash outflows due to day-to-day operations
2. Management of the Group also continuously assess conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

The table below describes the Group financial assets and liabilities based on their maturities. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flow:

	Jatuh tempo/ Due date			
	2025	2026 dan seterusnya/ 2026 and so on	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan				Financial assets
Kas dan setara kas	31.256.102	-	31.256.102	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	15.074.243	-	15.074.243	Trade receivables
Piutang lain-lain	7.143.335	-	7.143.335	Other receivables
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	9.047.635	9.047.635	Other non-current financial assets
Jumlah aset keuangan	53.473.680	9.047.635	62.521.315	Total financial assets
Liabilitas keuangan				Financial liabilities
Pinjaman bank jangka pendek	(200.000.000)	-	(200.000.000)	Short-term bank loans
Utang usaha – pihak ketiga	(37.343.022)	-	(37.343.022)	Trade payables – third parties
Utang lain-lain	(403.352.864)	-	(403.352.864)	Other payables
Utang dividen	(1.208.440)	-	(1.208.440)	Dividend payable
Beban yang masih harus	(170.444.108)	-	(170.444.108)	Accrued expenses
Pinjaman bank jangka panjang	(1.630.739.453)	(1.253.619.430)	(2.884.358.883)	Long-term bank loans
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	(357.691.426)	(316.523.528)	(674.214.954)	Deferred loan interest
Utang obligasi jangka panjang	(49.700.159)	(247.504.860)	(297.205.019)	Long-term bonds payable
Jumlah liabilitas keuangan	(2.850.479.472)	(1.817.647.818)	(4.668.127.290)	Total financial liabilities
Selisih likuiditas	(2.797.005.792)	(1.808.600.183)	(4.605.605.975)	Liquidity gap

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

d. Risiko Permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat antara jumlah liabilitas dan ekuitas guna mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham. Grup mengelola dan melakukan penyesuaian terhadap struktur permodalan berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Dalam rangka memelihara dan mengelola struktur permodalan, Grup mempertimbangkan efisiensi penggunaan modal berdasarkan arus kas operasi dan belanja modal, serta mempertimbangkan kebutuhan modal di masa yang akan datang. Kebijakan manajemen adalah mempertahankan secara konsisten struktur permodalan yang sehat dalam jangka panjang guna mempertahankan akses terhadap berbagai alternatif pendanaan pada biaya (*cost of fund*) yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Grup mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang neto dengan modal. Utang neto adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas. Sedangkan modal meliputi seluruh ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang ekuitas Grup. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, perhitungan rasio tersebut, adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Jumlah liabilitas	4.921.720.215	4.766.522.099	Total liabilities
Dikurangi: kas dan setara kas	(31.256.102)	(33.546.000)	Less: cash and cash equivalents
Utang neto	4.890.464.113	4.732.976.099	Net liabilities
Jumlah ekuitas	1.181.673.501	1.442.159.417	Total equity
Rasio utang terhadap ekuitas	4,14	3,28	Debt to equity ratio

34. LITIGASI

Pada tanggal 30 Mei 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") mengajukan gugatan terhadap Perusahaan mengenai tanah yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta Utara. Pada tanggal 16 Januari 2019 dalam surat putusan No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menolak gugatan KAI terhadap Perusahaan. Pada tanggal 29 dan 30 Januari 2019, masing-masing KAI dan Perusahaan mengajukan upaya banding.

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

d. Capital Risk

The main purpose of the Group's capital management was to ensure the maintenance of a healthy capital ratios between the liability and the equity used to support the business and to maximize the return to the shareholders. The Group manages and made adjustments to the capitalization structure based on the changes in economic conditions. In order to maintain and manage the capital structure, the Group was considering the efficiency the use of capital based on operating cash flow and capital expenditures, and consider the needs of capital in the future. The management policy is to maintain a consistently a long term healthy capitalization structure in order to maintain access to a variety of financing alternatives at fair cost (*cost of fund*).

As generally accepted practices, the Group evaluates its capital structure through debt-to-equity ratio (*gearing ratio*) which calculated by dividing between net debt to equity. Net debt represent the sum of liabilities as presented in the statement of consolidated financial position which being reduced by the amount of cash and cash equivalents. While the equity covering the entire attributable equity to shareholders of the Group. As at 31 December 2025 and 2024, the calculation of this ratio, were as follows:

34. LITIGATION

On 30 May 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") have filed a lawsuit against the Company for plots of lands located in Kampung Bandan, North Jakarta. On 16 January 2019 based on decision letter No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., North Jakarta District Court have rejected KAI's lawsuit against the Company. On 29 and 30 January 2019, KAI and the Company, respectively, filed an objection.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

34. LITIGASI (Lanjutan)

Pada tanggal 20 Maret 2020, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan No. 720/PDT/2019/PT DKI tertanggal 20 Januari 2020 bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Januari 2019. Pada tanggal 13 April 2020, Perusahaan telah mengajukan memori kasasi kepada Mahkamah Agung.

Berdasarkan memori kasasi yang diajukan oleh Perusahaan, KAI juga sudah mengajukan kontra memori kasasi kepada Mahkamah Agung pada tanggal 4 Mei 2020.

Pada tanggal 18 Agustus 2021, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan No. 596 K/Pdt/2021 bahwa Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi tertanggal 5 April 2020. Pada tanggal 9 Desember 2021, Perusahaan telah mengajukan permohonan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung, didukung dengan alat bukti baru (novum).

Pada tanggal 12 Oktober 2022, Mahkamah Agung telah mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan Perusahaan dan membatalkan keputusan Mahkamah Agung No. 596 K/Pdt/2021 tertanggal 5 April 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 720/PDT/2019/PT DKI tertanggal 20 Januari 2020, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr tertanggal 16 Januari 2019. Dengan demikian, perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Sampai dengan Desember 2025, Perusahaan sedang mengusahakan untuk memperoleh surat rekomendasi dari KAI untuk perpanjangan HGB.

34. LITIGATION (Continued)

On 20 March 2020 the Company received decision letter No. 720/PDT/2019/PT DKI dated 20 January 2020 stating that DKI Jakarta High Court overruled North Jakarta High Court's verdict dated 16 January 2019. On 13 April 2020 the Company has submitted a cassation to the Supreme Court.

Based on the cassation memory filed by the Company, KAI has also submitted a counter memory cassation to the Supreme Court on 4 May 2020.

On 18 August 2021, the Supreme Court, in its decision letter No. 596 K/Pdt/2021, rejected the cassation request of the Company dated 5 April 2020. On 9 December 2021, the Company submitted a request for judicial review to the Supreme Court, supported by new evidences (novum).

On 12 October 2022, the Supreme Court has granted the judicial review request submitted by the Company and revoke the Supreme Court decision No. 596 K/Pdt/2021 dated 5 April 2021, which strengthen the DKI Jakarta High Court's verdict No. 720/PDT/2019/PT DKI dated 20 January 2020, which revoke the North Jakarta High Court's verdict No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr dated 16 January 2019. Thus, the litigation has become legally binding.

Until December 2025, the Company is working on to obtaining the recommendation letter from KAI regarding the extension of HGB.

35. AKTIVITAS YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Penambahan aset tetap melalui realisasi uang muka	5.331.601	5.521.060
Penambahan aset tetap melalui Utang pembiayaan konsumen	665.000	-
Penambahan persediaan melalui properti investasi	-	16.343.653

35. ACTIVITIES NOT AFFECTING CASH FLOWS

Supplementary information to the consolidated statement of cash flows relating to non-cash activities is as follows:

*Additional of fixed assets through realization of advance
Additional of fixed assets through consumer financing payables
Additional of inventories through investment properties*

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERSITIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

Perusahaan

BNI

Berdasarkan surat perpanjangan No. ENB2/2/15/R tanggal 26 Januari 2026, Perusahaan dan BNI menyetujui beberapa perubahan pinjaman sebagai berikut:

<u>Fasilitas kredit/ Facility credit</u>	<u>Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit</u>	<u>Bunga per tahun/ Interest per annum</u>	<u>Jatuh tempo/ Due date</u>
Kredit Investasi 1 (KI1)/ <i>Investment Credit 1</i>	Rp 385.000.000	8%	25 September 2026
Kredit Investasi 2 (KI2)/ <i>Investment Credit 2</i>	Rp 320.000.000	8%	17 Oktober/ <i>October</i> 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 1 (PPH 1)/ <i>Debt Settlement Agreement 1</i>	Rp 89.250.000	-	17 Oktober/ <i>October</i> 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 2 (PPH 2)/ <i>Debt Settlement Agreement 2</i>	Rp 40.325.417	-	17 Oktober/ <i>October</i> 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 3 (PPH 3)/ <i>Debt Settlement Agreement 3</i>	Rp 5.773.517	-	25 September 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 4 (PPH 4)/ <i>Debt Settlement Agreement 4</i>	Rp 17.491.339	-	25 September 2026

Perusahaan diharuskan menjaga kondisi keuangan berikut, sebagaimana didefinisikan dalam perjanjian fasilitas pinjaman:

1. Rasio lancar tanpa utang jangka panjang porsi jangka pendek minimal 1x. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2025 sampai dengan 2033.
2. Rasio kewajiban terhadap ekuitas maksimal 2,70x. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2026 sampai dengan 2033.
3. Rasio *Debt Service Coverage* minimal dari 100% dihitung dari EBITDA hotel HISGM dan project Citywalk Sudirman. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2026 sampai dengan tahun 2033.

Bank Mandiri

Berdasarkan surat penawaran pemberian kredit (SPPK) No. CMB.CM6/CPH.1767/SPPK/2026 tanggal 10 Maret 2026, Perusahaan dan Bank Mandiri menyetujui perubahan jatuh tempo pinjaman yang akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2027 dengan suku bunga sebesar 7% per tahun.

36. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

The Company

BNI

Based on extension letter No. ENB2/2/15/R dated on 26 January 2026, the Company and BNI agreed to several amendment as follows:

<u>Fasilitas kredit/ Facility credit</u>	<u>Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit</u>	<u>Bunga per tahun/ Interest per annum</u>	<u>Jatuh tempo/ Due date</u>
Kredit Investasi 1 (KI1)/ <i>Investment Credit 1</i>	Rp 385.000.000	8%	25 September 2026
Kredit Investasi 2 (KI2)/ <i>Investment Credit 2</i>	Rp 320.000.000	8%	17 Oktober/ <i>October</i> 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 1 (PPH 1)/ <i>Debt Settlement Agreement 1</i>	Rp 89.250.000	-	17 Oktober/ <i>October</i> 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 2 (PPH 2)/ <i>Debt Settlement Agreement 2</i>	Rp 40.325.417	-	17 Oktober/ <i>October</i> 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 3 (PPH 3)/ <i>Debt Settlement Agreement 3</i>	Rp 5.773.517	-	25 September 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 4 (PPH 4)/ <i>Debt Settlement Agreement 4</i>	Rp 17.491.339	-	25 September 2026

The Company is required to maintain the following financial condition, as defined in the credit facility agreement:

1. Current Ratio excluding current portion of long-term liabilities of 1x at minimum. This financial ratio is not applicable for the period of 2025 until 2033.
2. Debt to equity ratio of 2.70x at maximum. This financial ratio is not applicable for the period of 2026 until 2033.
3. Debt Service Coverage ratio of 100% at minimum calculated from EBITDA of HISGM and Citywalk Sudirman project. This financial ratio is not applicable for the period of 2026 until 2033.

Bank Mandiri

Based on credit facility offer letter No. CMB.CM6/CPH.1767/SPPK/2026 dated on 10 March 2026, the Company and Bank Mandiri agreed to amend the loan maturity date on 31 December 2027 with interest rate of 7% per annum.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

37. KELANGSUNGAN USAHA

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dengan asumsi bahwa Grup akan melanjutkan usahanya secara berkelanjutan. Grup mengalami kerugian dari kegiatan usahanya yang mengakibatkan total rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp 260.485.916.805 (nilai penuh) pada tanggal 31 Desember 2025. Grup juga memiliki jumlah liabilitas lancar melebihi jumlah aset lancarnya sebesar Rp 2.926.546.906.308 (nilai penuh) pada tanggal tersebut.

Oleh karenanya, kemampuan Grup untuk melanjutkan usahanya dan dalam memenuhi kewajiban lancarnya pada saat jatuh tempo bergantung kepada dukungan keuangan yang berkelanjutan dari pihak lain. Grup telah memperoleh konfirmasi dari pemegang saham untuk memberikan dukungan keuangan secara berkelanjutan sehubungan dengan hal ini.

Untuk mengatasi kondisi ini dan untuk meningkatkan operasi Grup di tahun mendatang, Grup berusaha untuk melaksanakan rencana-rencana sebagai berikut:

- Fokus pada peningkatan pendapatan usaha dari proyek yang sudah ada, terutama dari pendapatan berulang (*recurring income*) yang berasal dari penyewaan kantor, pusat niaga, hotel dan apartemen.
- Memperkuat pemasaran dalam rangka mempertahankan dan meningkatkan tingkat okupansi dengan melakukan berbagai strategi pemasaran seperti meningkatkan kualitas layanan dan kenyamanan fasilitas bagi penyewa, memberikan harga kompetitif kepada pelanggan, bekerjasama dengan agen pemasaran eksternal dan lainnya.
- Menerapkan kebijakan efisiensi biaya dalam semua bidang.
- Mengkaji ulang keseluruhan strategi bisnis Perusahaan seperti melakukan penundaan pada pengembangan proyek baru untuk menjaga likuiditas Perusahaan.
- Menjual beberapa aset-aset tertentu milik Perusahaan untuk mengurangi tingkat utang saat ini.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa rencana tersebut dapat dilaksanakan secara efektif.

38. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian ini yang telah diselesaikan pada tanggal 31 Maret 2025.

37. GOING CONCERN

The accompanying consolidated financial statements have been prepared assuming that the Group will continue as a going concern. The Group has suffered total comprehensive loss of Rp 260,485,916,805 (full amount) as at 31 December 2025. The Group current liabilities exceeded its current assets by Rp 2,926,546,906,308 (full amount) as at that date.

Thus, the Group ability to continue as a going concern and to meet its current obligations as and when they fall due depend on the continuing financial supports from other parties. The Group has obtained a confirmation from the shareholders of the Group to provide continuing financial support with regard to this matter.

In order to overcome this condition and to improve the Group's performance in the forthcoming year, the Group strives to implement these plans:

- *Focus on increasing business income from existing projects, especially from recurring income originating from office, commercial center, hotel and apartment rentals.*
- *Strengthen marketing in order to maintain and increase occupancy levels by implementing various marketing strategies such as improving service quality and comfort of facilities for tenants, providing competitive prices to customers, collaborating with external marketing agents and others.*
- *Implement cost efficiency policies in all areas.*
- *Reviewing the Company's overall business strategy, such as postponing the development of new projects to maintain the Company's liquidity.*
- *Selling certain assets belonging to the Company to reduce the current debt level.*

The management of the Group believes that these plans can be implemented effectively.

38. COMPLETION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The management of the Group is responsible for the preparation of these Consolidated Financial Statements that were completed on 31 March 2025.



PT Duta Anggada Realty Tbk

Plaza Chase Lantai 21
Jl Jend. Sudirman Kav.21
Jakarta 12920 Indonesia
Tel. 5208000 Fax. 5208100