

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
PT MULTIPOLAR TBK
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI
("KETERBUKAAN INFORMASI")**

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT MULTIPOLAR TBK.

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIPERSIAPKAN SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI (SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DI BAWAH) DALAM RANGKA MEMENUHI POJK NO. 42/2020 (SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DI BAWAH).

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.



PT Multipolar Tbk

Kegiatan Usaha:

Perusahaan Induk yang menjalankan kegiatan usahanya melalui Perusahaan Anak antara lain di bidang jasa telekomunikasi, industri informatika, perdagangan umum termasuk perdagangan impor, ekspor, interinsulair, lokal dan retail (eceran), jasa pengembangan dan pengelolaan properti/real estate, menyewakan ruang-ruang dalam bangunan, dan investasi.

Berkedudukan di Tangerang, Indonesia

Kantor Pusat:
Menara Matahari Lantai 20-21
Jalan Boulevard Palem Raya No.7
Lippo Karawaci 1100
Tangerang 15811, Indonesia
Telepon: (021) 546-8888
Faksimili: (021) 547-5147

Website: www.mpc.id
Email: corsec@mpc.id

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 2 Juli 2026

DEFINISI DAN SINGKATAN

Kecuali disebutkan lain dalam Keterbukaan Informasi ini, istilah dan ungkapan yang menggunakan huruf kapital yang digunakan dalam Keterbukaan Informasi ini mempunyai arti sebagai berikut:

Afiliasi	: Berarti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 1 POJK No. 42/2020.
Benturan Kepentingan	: Berarti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 POJK No. 42/2020.
BS	: PT Balaraja Sentosa.
CCP	: PT Citra Cito Perkasa.
KJPP	: Kantor Jasa Penilai Publik.
Laporan Penilai	Laporan penilaian yang dikeluarkan oleh KJPP sebagaimana merujuk pada bagian Pendahuluan Keterbukaan Informasi.
Menkum atau Menkumham	: Menteri Hukum Republik Indonesia atau Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
MPPA	: PT Matahari Putra Prima Tbk.
NMI	: PT Nusa Malioboro Indah.
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan.
Perseroan	: PT Multipolar Tbk.
PMU	: PT Panca Megah Utama.
POJK No. 42/2020	: Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
SAL	: PT Surya Asri Lestari.
Transaksi Afiliasi	: Berarti transaksi sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 3 POJK No. 42/2020.
Transaksi Benturan Kepentingan	: Berarti transaksi sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 5 POJK No. 42/2020.

PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perseroan terhadap ketentuan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020, sehubungan dengan telah dilakukannya penandatanganan oleh: (a) Akta Pengikatan Jual Beli No. 184 tanggal 30 Juni 2026, antara BS dan MPPA; (b) Akta Pengikatan Jual Beli No. 185 tanggal 30 Juni 2026, antara CCP dan MPPA; (c) Akta Pengikatan Jual Beli No. 186 tanggal 30 Juni 2026, SAL dan MPPA; (d) Akta Pengikatan Jual Beli No. 187 tanggal 30 Juni 2026, SAL dan MPPA; (e) Akta Pengikatan Jual Beli No. 188 tanggal 30 Juni 2026, antara PMU dan MPPA; dan (f) Akta Pengikatan Jual Beli No. 189 tanggal 30 Juni 2026, NMI dan MPPA, yang seluruhnya dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, dimana perjanjian-perjanjian tersebut bersifat final dan mengikat serta menimbulkan hak dan kewajiban untuk yang bertransaksi, untuk pembelian tanah dan/atau bangunan, yaitu untuk entitas anak Perseroan, yaitu BS, CCP, SAL, PMU, NMI selaku Penjual dan Afiliasi Perseroan, yaitu MPPA selaku Pembeli ("Transaksi").

URAIAN SINGKAT MENGENAI TRANSAKSI

1. URAIAN SINGKAT MENGENAI TRANSAKSI

Rincian Transaksi adalah sebagai berikut:

No.	Tanggal Transaksi	Pihak Penjual	Pihak Pembeli	Objek Transaksi	Nilai (Rp)
1.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00043 dengan luas 8.312,33 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	181.049.000.000
2.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00044 dengan luas 15,46 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	337.000.000
3.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00294 dengan luas 3.239,69 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	70.563.000.000
4.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00295 dengan luas 18,30 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	399.000.000
5.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00296 dengan luas 11,82 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	258.000.000
6.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00297 dengan luas 24,25 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	528.000.000
7.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00298 dengan luas 51,80 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan	1.128.000.000

No.	Tanggal Transaksi	Pihak Penjual	Pihak Pembeli	Objek Transaksi	Nilai (Rp)
				Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	
8.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00299 dengan luas 241,58 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	5.262.000.000
9.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00300 dengan luas 95,37 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	2.077.000.000
10.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00956 dengan luas 3.696,39 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	80.510.000.000
11.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00957 dengan luas 15,78 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	344.000.000
12.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00958 dengan luas 10,73 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	234.000.000
13.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 00959 dengan luas 63,83 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	1.390.000.000
14.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 01495 dengan luas 156,42 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	3.407.000.000
15.	30 Juni 2026	CCP	MPPA	SHMSRS No. 01496 dengan luas 184,31 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	4.014.000.000
16.	30 Juni 2026	PMU	MPPA	SHGB Nomor Identifikasi Bidang Tanah 12.09.000036181.0 ex No. 22, dengan luas 6.305 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Sidomoro, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur	126.495.000.000
17.	30 Juni 2026	PMU	MPPA	SHGB Nomor Identifikasi Bidang Tanah 12.09.000036131.0 ex No. 42, dengan luas 399 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Sidomoro, Kecamatan	8.005.000.000

No.	Tanggal Transaksi	Pihak Penjual	Pihak Pembeli	Objek Transaksi	Nilai (Rp)
				Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur	
18.	30 Juni 2026	NMI	MPPA	SHGB No. 415, dengan luas 607 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	24.895.000.000
19.	30 Juni 2026	NMI	MPPA	SHGB No. B.175/Smd., dengan luas 978 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	40.111.000.000
20.	30 Juni 2026	NMI	MPPA	SHGB No. B.176/Smd., dengan luas 49 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	2.010.000.000
21.	30 Juni 2026	NMI	MPPA	SHGB No. B.177/Smd., dengan luas 8 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	328.000.000
22.	30 Juni 2026	NMI	MPPA	SHGB No. B.178/Smd., dengan luas 16 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	656.000.000
23.	30 Juni 2026	SAL	MPPA	SHGB No. 1208, dengan luas 57 m ² dan berlokasi di titik Desa Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	869.000.000
24.	30 Juni 2026	SAL	MPPA	SHGB No. 1370, dengan luas 7.944 m ² dan berlokasi di titik Desa Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	121.131.000.000
25.	30 Juni 2026	SAL	MPPA	SHGB Nomor Identifikasi Bidang Tanah 10.09.000003586.0 ex No. 388, dengan luas 74 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	1.782.000.000
26.	30 Juni 2026	SAL	MPPA	SHGB Nomor Identifikasi Bidang Tanah 10.09.000002590.0 ex No. 389, dengan luas 137 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	3.298.000.000
27.	30 Juni 2026	SAL	MPPA	SHGB Nomor Identifikasi Bidang Tanah	22.029.000.000

No.	Tanggal Transaksi	Pihak Penjual	Pihak Pembeli	Objek Transaksi	Nilai (Rp)
				10.09.000002794.0 ex No. 390, dengan luas 915 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	
28.	30 Juni 2026	SAL	MPPA	SHGB Nomor Identifikasi Bidang Tanah 10.09.000003183.0 ex No. 391, dengan luas 930 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	22.391.000.000
29.	30 Juni 2026	BS	MPPA	SHGB Nomor Identifikasi Bidang Tanah 28.04.000133500.0 ex No. 08, dengan luas 35.331 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Sukamurni, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	50.448.000.000
30.	30 Juni 2026	BS	MPPA	SHGB Nomor Identifikasi Bidang Tanah 28.04.000121027.0 ex No. 09, dengan luas 2.615 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Sukamurni, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	3.734.000.000
31.	30 Juni 2026	BS	MPPA	SHGB Nomor Identifikasi Bidang Tanah 28.04.000121029.0 ex No. 459, dengan luas 223 m ² dan berlokasi di titik Kelurahan Tobat, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	318.000.000

2. KETERANGAN PIHAK-PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

Pihak Penjual

a. CCP

a.i. **Riwayat Singkat**

CCP, berkedudukan di Kelapa Dua – Kabupaten Tangerang, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia. CCP didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 14 tanggal 23 September 2010, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-46687.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 4 Oktober 2010, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0071661.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 4 Oktober 2010 (“**Akta Pendirian CCP**”).

Anggaran dasar CCP sebagaimana termuat dalam Akta Pendirian CCP telah beberapa kali mengalami perubahan sebagaimana terakhir kali diubah melalui Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham CCP No. 10 tanggal 19 Januari 2026, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0037689 tanggal 11 Februari 2026,

dimana para pemegang saham CCP menyetujui perubahan ketentuan pasal 5 sampai pasal 15 serta pasal 17 sampai pasal 19 ("**Akta CCP No. 10/2026**").

Selanjutnya, Akta Pendirian CCP beserta seluruh perubahannya termasuk Akta CCP No. 10/2026 akan disebut sebagai "**Anggaran Dasar CCP**".

a.ii. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham CCP No. 05 tertanggal 9 November 2022, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh persetujuan Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0315971 tanggal 22 November 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0233916.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 22 November 2022 ("**Akta CCP No. 05/2022**"), struktur permodalan dan susunan pemegang saham CCP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp650.000,- / lembar		(%)
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	
Modal Dasar	108.000	70.200.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Matahari Pacific	84.990	55.243.500.000	99,98
2. PT Mentari Sinar Persada	10	6.500.000	0,02
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	85.000	55.250.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	23.000	14.950.000.000	-

a.iii. Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Berdasarkan Akta Penegasan atas Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham CCP No. 01 tanggal 5 Maret 2026, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0136205 tanggal 6 Maret 2026, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0056438.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 6 Maret 2026 ("**Akta CCP No. 01/2026**"), susunan Direksi dan Dewan Komisaris CCP adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Merry Maryati
 Direktur : Chrysologus RN Sinulingga

Dewan Komisaris

Komisaris : Agus Arismunandar

a.iv. Kegiatan Usaha CCP

Berdasarkan Anggaran Dasar CCP, maksud dan tujuan CCP adalah untuk menjalankan usaha di bidang real estat, informasi dan komunikasi, sewa guna usaha tanpa hak opsi, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, pendidikan, pengangkutan, perdagangan besar dan eceran, kesenian, hiburan dan rekreasi, aktivitas keuangan dan asuransi.

Kegiatan usaha CCP yang saat ini benar-benar dijalankan adalah di bidang real estat.

b. PMU

b.i. Riwayat Singkat

PMU, berkedudukan di Kelapa Dua – Tangerang, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia. PMU didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 17 tanggal 23 September 2010, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-47198.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 6 Oktober 2010, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0072408.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 6 Oktober 2010 ("**Akta Pendirian PMU**").

Anggaran dasar PMU sebagaimana termuat dalam Akta Pendirian PMU telah beberapa kali mengalami perubahan sebagaimana terakhir kali diubah melalui Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 19 tanggal 19 Januari 2026, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0007545.AH.01.02.TAHUN 2026, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0024979.AH.01.11.TAHUN 2026 tanggal 11 Februari 2026, dimana para pemegang saham PMU menyetujui perubahan masa jabatan Direksi dan Dewan Komisaris serta tugas dan wewenang Direksi ("**Akta PMU No. 19/2026**").

Selanjutnya, Akta Pendirian PMU beserta seluruh perubahannya termasuk Akta PMU No. 19/2026 akan disebut sebagai "**Anggaran Dasar PMU**".

b.ii. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PMU No. 17 tanggal 27 Desember 2023, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0000364.AH.01.02.Tahun 2024 tanggal 4 Januari 2024; dan (ii) diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0002019 tanggal 4 Januari 2024, dan keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0001242.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 4 Januari 2024 ("**Akta PMU No. 17/2023**"), struktur permodalan dan susunan pemegang saham PMU adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp117.000,- / lembar		(%)
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	
Modal Dasar	150.000	17.550.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Mentari Sinar Persada	80.990	9.475.830.000	99,98
2. PT Matahari Pacific	10	1.170.000	0,02
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	81.000	9.477.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	69.000	8.073.000.000	

b.iii. Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Berdasarkan Akta Penegasan atas Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PMU No. 11 tanggal 5 Maret 2026, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0145023 tanggal 16 Maret 2026, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0058771.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 16 Maret 2026 ("**Akta PMU No. 11/2026**"), susunan Direksi dan Dewan Komisaris PMU adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Merry Maryati
 Direktur : Chrysologus RN Sinulingga

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Agus Arismunandar
Komisaris : Yerry Goei

b.iv. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Anggaran Dasar PMU, maksud dan tujuan PMU adalah untuk menjalankan usaha di bidang real estat, informasi dan komunikasi, sewa guna usaha tanpa hak opsi, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, pendidikan, pengangkutan, perdagangan besar dan eceran, kesenian, hiburan dan rekreasi, dan aktivitas keuangan dan asuransi.

Kegiatan usaha PMU yang saat ini benar-benar dijalankan adalah di bidang real estat.

c. NMI

c.i. Riwayat Singkat

NMI, berkedudukan di Kelapa Dua – Kabupaten Tangerang, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia. NMI didirikan berdasarkan Akta pendirian No. 12, tanggal 23 September 2010, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M. Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-47112.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 5 Oktober 2010, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0072289.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 5 Oktober 2010 ("**Akta Pendirian NMI**").

Anggaran dasar NMI sebagaimana termuat dalam Akta Pendirian NMI telah beberapa kali mengalami perubahan sebagaimana terakhir kali diubah melalui Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 18 tanggal 19 Januari 2026, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkum berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0007542.AH.01.02.TAHUN 2026, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0024974.AH.01.11.TAHUN 2026 tanggal 11 Februari 2026, dimana para pemegang saham NMI menyetujui perubahan masa jabatan Direksi dan Dewan Komisaris serta tugas dan wewenang Direksi ("**Akta NMI No. 18/2026**").

Selanjutnya, Akta Pendirian NMI beserta seluruh perubahannya termasuk Akta NMI No. 18/2026 akan disebut sebagai "**Anggaran Dasar NMI**".

c.ii. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham NMI No. 17 tertanggal 22 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0000269.AH.01.02.Tahun 2017 tanggal 5 Januari 2017, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0001153.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 5 Januari 2017 ("**Akta NMI No. 17/2017**"), struktur permodalan dan susunan pemegang saham NMI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp887.000,- / lembar		(%)
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	
Modal Dasar	24.000	21.288.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Mentari Sinar Persada	10	8.870.000	0,05
2. PT Matahari Pacific	20.990	18.618.130.000	99,95

Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	21.000	18.627.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	3.000	2.610.000.000	

c.iii. Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Berdasarkan Akta Penegasan atas Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham NMI No. 08 tertanggal 5 Maret 2026, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0145045 tanggal 16 Maret 2026, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0058781.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 16 Maret 2026 ("**Akta NMI No. 08/2026**"), susunan Direksi dan Dewan Komisaris NMI adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Merry Maryati
 Direktur : Chrysologus RN Sinulingga

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Agus Arismunandar
 Komisaris : Yerry Goei

c.iv. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Anggaran Dasar NMI, maksud dan tujuan NMI adalah berusaha dalam bidang real estat, informasi dan komunikasi, sewa guna usaha tanpa hak opsi, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, pendidikan, pengangkutan, perdagangan besar dan eceran, kesenian, hiburan dan rekreasi, serta aktivitas keuangan dan asuransi.

Kegiatan usaha NMI yang saat ini benar-benar dijalankan adalah di bidang real estat.

d. **SAL**

d.i. **Riwayat Singkat**

SAL, berkedudukan di Kelapa Dua – Kabupaten Tangerang, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia. SAL didirikan berdasarkan Akta pendirian No. 4, tertanggal 22 September 2010, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M. Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-46048.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 28 September 2010, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-007521.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 28 September 2010 ("**Akta Pendirian SAL**").

Anggaran dasar SAL sebagaimana termuat dalam Akta Pendirian SAL telah beberapa kali mengalami perubahan sebagaimana terakhir kali diubah melalui Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 26 tanggal 19 Januari 2026, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkum berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0007572.AH.01.02.TAHUN 2026, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0025037.AH.01.11.TAHUN 2026 tanggal 11 Februari 2026, dimana para pemegang saham SAL menyetujui perubahan masa jabatan Direksi dan Dewan Komisaris serta tugas dan wewenang Direksi ("**Akta SAL No. 26/2026**").

Selanjutnya, Akta Pendirian SAL beserta seluruh perubahannya termasuk Akta SAL No. 26/2026 akan disebut sebagai "**Anggaran Dasar SAL**".

d.ii. **Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham SAL No. 03 tertanggal 01 Juli 2024, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0170446 tanggal 10 Juli 2024, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0138698.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 10 Juli 2024 (“**Akta SAL No. 03/2024**”), struktur permodalan dan susunan pemegang saham SAL adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp670.000,- / lembar		(%)
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	
Modal Dasar	450.000	288.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Prima Mentari Persada	415.990	266.233.600.000	99,98
2. PT Matahari Pacific	10	6.400.000	0,02
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	416.000	266.240.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	34.000	21.760.000.000	

d.iii. Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Berdasarkan Akta Penegasan atas Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham SAL No. 18 tertanggal 6 Maret 2026, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0155492 tanggal 10 Maret 2026, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0060771.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 10 Maret 2026 (“**Akta SAL No. 18/2026**”), susunan Direksi dan Dewan Komisaris SAL adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Merry Maryati
 Direktur : Chrysologus RN Sinulingga

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Agus Arismunandar
 Komisaris : Yerry Goei

d.iv. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Anggaran Dasar SAL, maksud dan tujuan SAL adalah berusaha dalam bidang real estat, informasi dan komunikasi, sewa guna usaha tanpa hak opsi, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, pendidikan, pengangkutan, perdagangan besar dan eceran, kesenian, hiburan dan rekreasi, aktivitas keuangan dan asuransi.

Kegiatan usaha SAL yang saat ini benar-benar dijalankan adalah di bidang real estat.

e. **BS**

e.i. Riwayat Singkat

BS, berkedudukan di Kelapa Dua – Kabupaten Tangerang, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia. BS didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Balaraja Sentosa No. 9 tanggal 23 September 2010, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-46946.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 5 Oktober 2010, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0072019.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 5 Oktober 2010 (“**Akta Pendirian BS**”).

Anggaran dasar BS sebagaimana termuat dalam Akta Pendirian BS telah beberapa kali mengalami perubahan sebagaimana terakhir kali diubah melalui Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 8 tanggal 19 Januari 2026, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkum berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0007530.AH.01.02.TAHUN 2026, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0024946.AH.01.11.TAHUN 2026 tanggal 11 Februari 2026, dimana para pemegang saham BS menyetujui perubahan masa jabatan Direksi dan Dewan Komisaris serta tugas dan wewenang Direksi ("**Akta BS No. 08/2026**").

Selanjutnya, Akta Pendirian BS beserta seluruh perubahannya termasuk Akta BS No. 08/2026 akan disebut sebagai "**Anggaran Dasar BS**".

e.ii. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham BS No. 05 tanggal 25 Juli 2025, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0201878 tanggal 31 Juli 2025, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0174865.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 31 Juli 2025 ("**Akta BS No. 05/2025**"), struktur permodalan dan susunan pemegang saham BS adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp239.000,- / lembar		(%)
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	
Modal Dasar	229.000	54.731.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Matahari Pacific	152.990	36.564.610.000	99,99
2. PT Mentari Sinar Persada	10	2.390.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	153.000	36.567.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	76.000	18.164.000.000	

e.iii. Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Berdasarkan Akta Penegasan dan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham BS No. 03 tanggal 5 Maret 2025, yang dibuat di hadapan Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0145079, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0058791.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 16 Maret 2026, susunan Direksi dan Dewan Komisaris BS adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Merry Maryati
 Direktur : Chrysologus RN Sinulingga

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Agus Arismunandar
 Komisaris : Yerry Goei

e.iv. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Anggaran Dasar BS, maksud dan tujuan BS adalah untuk berusaha di bidang real estat, informasi dan komunikasi, sewa guna usaha tanpa hak opsi, aktivitas

profesional, ilmiah dan teknis, pendidikan, pengangkutan, perdagangan besar dan eceran, kesenian, hiburan dan rekreasi, dan aktivitas keuangan dan asuransi.

Kegiatan usaha BS yang saat ini benar-benar dijalankan adalah di bidang real estat.

Pihak Pembeli – MPPA

a. Riwayat Singkat

MPPA, berkedudukan di Jakarta Pusat, adalah suatu PT yang didirikan berdasarkan dan diatur menurut Hukum Indonesia. MPPA didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 30, tertanggal 11 Maret 1986, yang dibuat di hadapan Budiarti Karnadi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-5238.HT.01.01.Th.86 tanggal 26 Juli 1986, dan telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 1745/1986, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 73 tanggal 10 September 1991, TBNRI No. 2954 (“**Akta Pendirian MPPA**”).

Anggaran dasar MPPA sebagaimana termuat dalam Akta Pendirian MPPA telah beberapa kali mengalami perubahan sebagaimana terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 33, tanggal 10 April 2026, yang dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah (i) memperoleh persetujuan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan Menkum No. AHU-0023025.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 10 April 2026; dan (ii) diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0103758 tanggal 10 April 2026, dan keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0075014.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 10 April 2026, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 029 tanggal 10 April 2026, TBNRI No. 008477, dimana para pemegang saham Perseroan menyetujui perubahan ketentuan Pasal 4 (mengenai modal) dan Pasal 12 (mengenai tugas, tanggung jawab dan wewenang direksi) (“**Akta MPPA No. 33/2026**”).

Selanjutnya Akta Pendirian MPPA beserta seluruh perubahannya termasuk Akta Perseroan No. 33/2026 disebut “**Anggaran Dasar MPPA**”

b. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta MPPA No. 33/2026 dan DPS MPPA tertanggal 31 Mei 2026, struktur permodalan dan susunan pemegang saham MPPA adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- / lembar		Persentase Kepemilikan (%)
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	
Modal Dasar	50.000.000.000	2.500.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. MLPL	6.500.845.870	325.042.293.500	50,13516
2. US BANK NA Consilium Frontier Equity Fund LP	1.148.862.825	57.443.141.250	8,86014
3. Caesario Parlindungan	7.500	375.000	0,00006
4. Kepemilikan masyarakat di bawah 5%	5.316.923.889	265.846.194.450	41,00464
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	12.966.640.084	648.332.004.200	100,00000
Saham Portepel	37.033.359.916	1.851.667.995.800	-

c. Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Berdasarkan Akta Pernyataan Sebagian Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 112 tanggal 30 Maret 2026, yang dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.09-0199155 tanggal 10 April 2026, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-007837.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 10 April 2026, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Adrian Suherman
Wakil Presiden Direktur : Yerry Goei
Direktur : Mirtha Sukanto
Direktur : Hendri Tadjuni
Direktur : Caesario Parlindungan

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Fendi Santoso
Komisaris Independen : Johan Anthony
Komisaris : John Riady

d. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Anggaran Dasar MPPA maksud dan tujuan MPPA adalah untuk menjalankan usaha di bidang perdagangan besar dan eceran, real estat, sewa guna usaha tanpa hak opsi, penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum, konstruksi, aktivitas profesional, ilmiah, dan teknis, pergudangan dan penyimpanan, telekomunikasi, aktivitas pengembangan aplikasi perdagangan melalui internet (*e-commerce*), dan portal web.

Kegiatan usaha MPPA yang saat ini benar-benar dijalankan antara lain menjalankan perdagangan berbagai macam barang yang utamanya makanan, minuman atau tembakau misalnya di minimarket, supermarket, hipermarket, juga dapat menjual beberapa barang bukan makanan seperti pakaian, perabot rumah tangga, mainan anak-anak, kosmetik, farmasi (obat-obatan), alat kesehatan, serta penyediaan makanan dan minuman dalam bentuk restoran.

3. KETERANGAN HUBUNGAN DAN SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

Hubungan Afiliasi dalam kaitannya dengan Transaksi timbul karena adanya hubungan kesamaan pengendalian oleh pihak yang sama terhadap para pihak yang terlibat dalam Transaksi, yakni Pihak Penjual dan Pihak Pembeli yang seluruhnya di bawah pengendalian Perseroan.

PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI SERTA PENGARUHNYA PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

1. PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN TRANSAKSI

Perseroan secara berkala melakukan evaluasi terhadap portofolio aset yang dimiliki sebagai bagian dari pengelolaan investasi dan optimalisasi portofolio aset sesuai dengan strategi usaha Perseroan.

Berdasarkan hasil evaluasi tersebut, Perseroan memandang bahwa pengalihan aset melalui transaksi ini sejalan dengan strategi pengelolaan portofolio aset Perseroan. Aset yang menjadi objek Transaksi juga sesuai dengan kebutuhan operasional dan rencana pengembangan usaha MPPA, sehingga Transaksi diharapkan memberikan manfaat bagi masing-masing pihak sesuai dengan strategi usahanya.

Transaksi dilaksanakan berdasarkan nilai pasar wajar sebagaimana tercermin dalam laporan penilaian yang diterbitkan oleh Penilai Independen serta berdasarkan syarat dan ketentuan komersial yang wajar (*arm's length*), yang tidak berbeda secara material dengan transaksi sejenis yang dilakukan dengan pihak yang tidak mempunyai hubungan afiliasi.

2. PENGARUH TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai kondisi keuangan Perseroan dan perusahaan anak Perseroan per tanggal 31 Desember 2025 sebelum dan sesudah terlaksananya Transaksi.

Neraca Konsolidasi (juta Rupiah)	Audit 31 Desember 2025	Proforma Setelah Transaksi 31 Desember 2025
Aset Lancar		
Kas dan Setara Kas	1.395.871	1.249.245
Piutang Usaha		
Pihak Ketiga	767.711	767.711
Pihak Berelasi	48.537	48.537
Aset Keuangan Lancar Lainnya	980.847	980.847
Persediaan	2.545.446	2.545.446
Pajak Dibayar Di Muka	150.826	236.626
Biaya Dibayar Di Muka	71.274	71.274
Aset Lancar Lainnya	149.583	149.583
Jumlah Aset Lancar	6.110.095	6.049.269
Aset Tidak Lancar		
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	516.205	516.205
Investasi pada Entitas Asosiasi	4.383.651	4.383.651
Investasi Jangka Panjang Lainnya	1.368.373	1.368.373
Properti Investasi	53.131	53.131
Aset Tetap	1.348.954	1.348.954
Aset Hak-Guna	669.261	669.261
Aset Takberwujud	220.204	220.204
Aset Pajak Tangguhan	362.125	362.125
Aset Tidak Lancar Lainnya	56.088	56.088
Jumlah Aset Tidak Lancar	8.977.992	8.977.992
TOTAL ASET	15.088.087	15.027.261
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya	702.000	702.000
Jangka Pendek		
Utang Usaha		
Pihak Ketiga	1.931.347	1.931.347
Pihak Berelasi	10.868	10.868
Beban Akrual	930.504	930.504
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	386.133	386.133
Utang Pajak	62.896	62.896
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	168.257	168.257
Bagian Lancar atas Utang Jangka Panjang:		
Utang Sewa Pembiayaan	3.513	3.513
Utang Bank dan Lembaga Keuangan	328.555	328.555
Lainnya		
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	1.321.972	1.321.972
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	5.846.045	5.846.045
Liabilitas Jangka Panjang		
Utang Jangka Panjang – Setelah Dikurangi		
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:		
Utang Sewa Pembiayaan	4.210	4.210
Utang Bank dan Lembaga Keuangan	961.907	961.907
Lainnya		
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang	293.315	293.315
Liabilitas Pajak Tangguhan	145.348	145.348
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	1.324.848	1.324.848
Liabilitas Jangka Panjang Lainnya	216.333	216.333

Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	2.945.961	2.945.961
TOTAL LIABILITAS	8.792.006	8.792.006
Ekuitas		
Modal Saham	2.948.661	2.948.661
Tambahan Modal Disetor	43.684	43.684
Saham Treasuri	(20.519)	(20.519)
Komponen Ekuitas Lainnya	589.428	589.428
Penghasilan Komprehensif Lain	1.146.633	1.146.633
Saldo Laba	1.345.968	1.303.384
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	6.053.855	6.011.271
Kepentingan Non-Pengendali	242.226	223.984
Jumlah Ekuitas	6.296.081	6.235.255
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	15.088.087	15.027.261

Laporan Laba Rugi Konsolidasi <i>(juta Rupiah)</i>	Audit 31 Desember 2025	Proforma Setelah Transaksi 31 Desember 2025
Pendapatan Neto	11.544.649	11.544.649
Beban Pokok Pendapatan	(9.611.990)	(9.611.990)
Laba Bruto	1.932.659	1.932.659
Pendapatan Investasi	16.813	16.813
Bagian atas Laba Neto Entitas Asosiasi	245.576	245.576
Beban Usaha	(1.828.684)	(1.870.008)
Lain-Lain – Neto	(137.455)	(137.455)
Beban Keuangan	(237.784)	(237.784)
Laba Sebelum Beban Pajak	(8.875)	(50.199)
Beban Pajak Final	(23.285)	(42.787)
Beban Pajak Penghasilan	(137.612)	(137.612)
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	(169.772)	(230.598)
Rugi Komprehensif Lain	1.351.396	1.351.396
Laba Komprehensif Periode Berjalan	1.181.624	1.120.798

RINGKASAN LAPORAN PENILAI INDEPENDEN MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI

1. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN

Perseroan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (KJPP SRR) sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No. 2.09.0059 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 4 Juni 2023 (Penilai Properti dan Bisnis), telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar properti sesuai dengan proposal KJPP SRR No. 260108.001/SRR-JK/SPN-AF/MLPL/OR tanggal 8 Januari 2026 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti sebagai berikut:

I. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama PT Balaraja Sentosa ("BS") No. 00100/2.0059-02/PI/10/0242/1/II/2026 tanggal 9 Februari 2026:

A. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penugasan penilaian atas Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar, pada tanggal penilaian, dari Obyek Penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Adapun maksud dari penugasan di atas adalah untuk memberikan

informasi kepada Perseroan mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian yang akan digunakan untuk rencana penjualan atas Obyek Penilaian.

B. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang bersifat non-disclaimer opinion;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI");
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian;
- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Obyek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Obyek Penilaian.

C. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 tanggal 28 Desember 2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal ("POJK 28/2021") dan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 ("KEPI & SPI").

D. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama BS, entitas anak MLPL, yang berupa tanah kosong seluas 38.169,00 m² yang terletak di Graha Balaraja Industrial Estate, Kelurahan Sukamurni dan Kelurahan Tobat, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

E. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 29 Januari 2026.

F. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2025. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

G. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar. Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa tanah dalam pengembangan dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

H. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama BS pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 53.436.600.000,00.

II. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama PT Nusa Malioboro Indah ("NMI") No. 00101/2.0059-02/PI/10/0242/1/II/2026 tanggal 9 Februari 2026:

A. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penugasan penilaian atas Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar, pada tanggal penilaian, dari Obyek Penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Adapun maksud dari penugasan di atas adalah untuk memberikan informasi kepada Perseroan mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian yang akan digunakan untuk rencana penjualan atas Obyek Penilaian.

B. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang bersifat non-disclaimer opinion;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPPI");
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian;
- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Obyek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Obyek Penilaian.

C. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan POJK 28/2021 dan KEPI & SPI.

D. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama NMI, entitas anak MLPL, yang berupa Pusat Perbelanjaan Gedong Merah (tanah 1.658,00 m² dan bangunan 5.382,00 m²) yang terletak di Jl. Malioboro No. 11 A, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

E. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 3 Februari 2026.

F. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2025. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

G. Pendekatan Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan ini dipakai dikarenakan tidak tersedianya data pasar yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian pada saat inspeksi dilakukan, dalam melakukan penilaian obyek penilaian yang berupa properti yang memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan namun relatif sederhana, metode penilaian yang digunakan adalah metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Untuk melaksanakan penilaian dengan metode GIM, kami memperhatikan penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi, bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti dan harga sewa di daerah itu serta penawaran yang sebanding. Data tersebut kemudian dianalisa untuk memperoleh GIM dari Obyek Penilaian. Untuk mendapatkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian, GIM yang telah diperoleh tersebut dikalikan dengan PGI atau pendapatan kotor tahunan Obyek Penilaian.

- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan nilai obyek penilaian yang berupa bangunan berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan dapat diperkirakan.

- Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada. Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian/*adjustment* terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada, antara obyek

penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa tanah.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

H. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama NMI pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 67.453.160.000,00.

III. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama PT Surya Asri Lestari ("SAL") No. 00102/2.0059-02/PI/10/0242/1/II/2026 tanggal 9 Februari 2026:

A. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penugasan penilaian atas Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar, pada tanggal penilaian, dari Obyek Penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Adapun maksud dari penugasan di atas adalah untuk memberikan informasi kepada Perseroan mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian yang akan digunakan untuk rencana penjualan atas Obyek Penilaian.

B. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang bersifat non-disclaimer opinion;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI");
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian;
- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Obyek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Obyek Penilaian.

C. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan POJK 28/2021 dan KEPI & SPI.

D. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama SAL, entitas anak MLPL, yang berupa eks pusat perbelanjaan (tanah 8.001,00 m² dan bangunan 26.657,00 m²) yang terletak di Jl. Sholeh Iskandar, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat.

E. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 27 Januari 2026.

F. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2025. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

G. Pendekatan Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan ini dipakai dikarenakan tidak tersedianya data pasar yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian pada saat inspeksi dilakukan, dalam melakukan penilaian obyek penilaian yang berupa properti yang memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan namun relatif sederhana, metode penilaian yang digunakan adalah metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Untuk melaksanakan penilaian dengan metode GIM, kami memperhatikan penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi, bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti dan harga sewa di daerah itu serta penawaran yang sebanding. Data tersebut kemudian dianalisa untuk memperoleh GIM dari Obyek Penilaian. Untuk mendapatkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian, GIM yang telah diperoleh tersebut dikalikan dengan PGI atau pendapatan kotor tahunan Obyek Penilaian.

- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan nilai obyek penilaian yang berupa bangunan berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan dapat diperkirakan.

- Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi

tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada. Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian/*adjustment* terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada, antara obyek penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa tanah.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

H. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama SAL pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 117.159.576.000,00.

IV. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama PT Panca Megah Utama ("PMU") No. 00103/2.0059-02/PI/10/0242/1/II/2026 tanggal 9 Februari 2026:

A. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penugasan penilaian atas Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar, pada tanggal penilaian, dari Obyek Penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Adapun maksud dari penugasan di atas adalah untuk memberikan informasi kepada Perseroan mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian yang akan digunakan untuk rencana penjualan atas Obyek Penilaian.

B. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang bersifat non-disclaimer opinion;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI");
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian;
- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Obyek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Obyek Penilaian.

C. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan POJK 28/2021 dan KEPI & SPI.

D. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama PMU, entitas anak MLPL, yang berupa Pusat Perbelanjaan Plaza Gresik (tanah 6.704,00 m² dan bangunan 15.848,00 m²) yang terletak di Jl. Veteran No. 1, Kelurahan Sidomoro, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur.

E. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 5 Februari 2026.

F. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2025. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

G. Pendekatan Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan ini dipakai dikarenakan tidak tersedianya data pasar yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian pada saat inspeksi dilakukan, dalam melakukan penilaian obyek penilaian yang berupa properti yang memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan namun relatif sederhana, metode penilaian yang digunakan adalah metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Untuk melaksanakan penilaian dengan metode GIM, kami memperhatikan penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi, bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti dan harga sewa di daerah itu serta penawaran yang sebanding. Data tersebut kemudian dianalisa untuk memperoleh GIM dari Obyek Penilaian. Untuk mendapatkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian, GIM yang telah diperoleh tersebut dikalikan dengan PGI atau pendapatan kotor tahunan Obyek Penilaian.

- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan nilai obyek penilaian yang berupa bangunan berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan dapat diperkirakan.

- Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada. Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian/*adjustment* terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada, antara obyek penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa tanah.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

H. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama PMU pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 128.697.056.000,00.

V. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama SAL No. 00104/2.0059-02/PI/10/0242/1/II/2026 tanggal 9 Februari 2026:

A. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penugasan penilaian atas Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar, pada tanggal penilaian, dari Obyek Penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Adapun maksud dari penugasan di atas adalah untuk memberikan informasi kepada Perseroan mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian yang akan digunakan untuk rencana penjualan atas Obyek Penilaian.

B. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang bersifat non-disclaimer opinion;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI");
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian;
- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Obyek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Obyek Penilaian.

C. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan POJK 28/2021 dan KEPI & SPI.

D. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama SAL, entitas anak MLPL, yang berupa pusat perbelanjaan (tanah 2.056,00 m² dan bangunan 1.659,00 m²) yang terletak di Jl. Kapten Muslihat No. 14, Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat.

E. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 27 Januari 2026.

F. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2025. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

G. Pendekatan Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan ini dipakai dikarenakan tidak tersedianya data pasar yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian pada saat inspeksi dilakukan, dalam melakukan penilaian obyek penilaian yang berupa properti yang memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan namun relatif sederhana, metode penilaian yang digunakan adalah metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Untuk melaksanakan penilaian dengan metode GIM, kami memperhatikan penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi, bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti dan harga sewa di daerah itu serta penawaran yang sebanding. Data tersebut kemudian dianalisa untuk memperoleh GIM dari Obyek Penilaian. Untuk mendapatkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian, GIM yang telah diperoleh tersebut dikalikan dengan PGI atau pendapatan kotor tahunan Obyek Penilaian.

- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan nilai obyek penilaian yang berupa bangunan berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan,

asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan dapat diperkirakan.

- Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada. Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian/*adjustment* terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada, antara obyek penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa tanah.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

H. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama SAL pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 48.055.440.000,00.

VI. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama PT Citra Cito Perkasa ("CCP") 00290/2.0059-02/PI/10/0242/1/VI/2026 tanggal 24 Juni 2026:

A. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penugasan penilaian atas Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar, pada tanggal penilaian, dari Obyek Penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Adapun maksud dari penugasan di atas adalah untuk memberikan informasi kepada Perseroan mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian yang akan digunakan untuk rencana penjualan atas Obyek Penilaian.

B. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang bersifat non-disclaimer opinion;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI");

- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian;
- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Obyek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Obyek Penilaian.

C. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan POJK 28/2021 dan KEPI & SPI.

D. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama CCP, entitas anak MLPL, yang berupa pusat perbelanjaan (unit *strata title*) seluas 16.138,06 m² yang terletak di Mall City of Tomorrow lantai LG, GF, UG, dan FF, Jl. Jend. Ahmad Yani No. 288, Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur.

E. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 5 Februari 2026.

F. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2025. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

G. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*Market Approach*) adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan mengumpulkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan posisi unit *strata title*, lantai, view, unsur waktu, dan lain-lain bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti, harga transaksi serta harga penawaran yang sebanding.

Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian (*adjustment*) terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan posisi unit *strata title*, lantai, view, unsur waktu, dan lain-lain bila ada, antara Obyek Penilaian yang berupa unit *strata title* dengan data pembandingan properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa unit *strata title*.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembandingan properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

H. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama CCP pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 334.712.950.000,00.

2. RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi berdasarkan laporan No. 00300/2.0059-02/BS/10/0242/1/VI/2026 tanggal 29 Juni 2026.

a. Pihak-Pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi adalah MPPA, BS, SAL, NMI, PMU, dan CCP.

b. Objek Transaksi dalam Laporan Pendapat Kewajaran

Obyek Penilaian adalah sebagai berikut:

- Tanah kosong seluas 38.169,00 m² yang terletak di Jl. Raya Serang Km 26, Desa Sukamurni dan Desa Tobat, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten milik/atas nama BS.
- Eks pusat perbelanjaan yang terdiri dari tanah (8.001,00 m²) dan bangunan (26.657,00 m²) yang terletak di Jl. K.H. Sholeh Iskandar, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat milik/atas nama SAL.
- Pusat perbelanjaan yang terdiri dari tanah (2.056,00 m²) dan bangunan (1.659,00 m²) yang terletak di Jl. Kapten Muslihat No. 14, Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat milik/atas nama SAL.
- Pusat perbelanjaan yang terdiri dari tanah (1.658,00 m²) dan bangunan (5.382,00 m²) yang terletak di Jl. Malioboro No. 11A, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta milik/atas nama NMI.
- Pusat perbelanjaan yang terdiri dari tanah (6.704,00 m²) dan bangunan (15.848,00 m²) yang terletak di Jl. Veteran No. 1, Kelurahan Sidomoro, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur milik/atas nama PMU.
- Unit *strata title* seluas 16.138,06 m² yang terletak di Mall City of Tomorrow, Jl. Jend. Ahmad Yani No. 288, Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur milik/atas nama CCP.

c. Maksud dan Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran

Tujuan penilaian adalah untuk menilai kewajaran atas Transaksi dalam rangka memenuhi ketentuan POJK 42/2020.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

KJPP SRR dalam mempersiapkan pendapat kewajaran menggunakan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Laporan Pendapat Kewajaran Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran Transaksi.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Analisis dalam penyusunan Pendapat Kewajaran Transaksi dilakukan dengan menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran Transaksi dan kewajaran proyeksi keuangan.

6. Laporan Pendapat Kewajaran Transaksi merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
 7. KJPP SRR bertanggung jawab atas isi Laporan Pendapat Kewajaran Transaksi, termasuk kesimpulan dalam Laporan Pendapat Kewajaran Transaksi.
 8. KJPP SRR telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Transaksi dari Perseroan.
- e. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Metode dan prosedur yang diterapkan terkait dengan Transaksi adalah:

- Analisis kualitatif; dan
- Analisis kuantitatif.

- f. Kesimpulan

Berdasarkan analisis kewajaran atas Transaksi yang telah dilakukan, KJPP SRR berpendapat bahwa Transaksi adalah **wajar**.

PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Keterbukaan Informasi ini telah disetujui oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama menyatakan bahwa:

1. Sesuai ketentuan Pasal 3 POJK No. 42/2020, Transaksi ini telah melalui prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa Transaksi Afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum;
2. Transaksi sebagaimana yang diuraikan di atas merupakan Transaksi Afiliasi namun tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 dan bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha; dan
3. Sepanjang pengetahuan kami, semua informasi material mengenai Transaksi dalam Keterbukaan Informasi ini telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para pemegang saham Perseroan memerlukan informasi lebih lanjut sehubungan dengan Transaksi, silakan menghubungi:

PT MULTIPOLAR TBK
Sekretaris Perusahaan
Menara Matahari Lantai 20-21
Jalan Boulevard Palem Raya No.7
Lippo Karawaci 1100
Tangerang 15811, Indonesia
Telepon: (021) 546-8888
Faksimili: (021) 547-5147
Website: www.mpc.id
Email: corsec@mpc.id

**DISCLOSURE OF INFORMATION TO SHAREHOLDERS
PT MULTIPOLAR TBK
IN CONNECTION WITH AN AFFILIATED TRANSACTION
("INFORMATION DISCLOSURE")**

THE INFORMATION CONTAINED IN THIS INFORMATION DISCLOSURE IS IMPORTANT AND REQUIRES THE ATTENTION OF THE SHAREHOLDERS OF PT MULTIPOLAR TBK.

THIS INFORMATION DISCLOSURE IS PREPARED IN CONNECTION WITH THE TRANSACTION (AS DEFINED HEREINAFTER) IN ORDER TO COMPLY WITH POJK NO. 42/2020 (AS DEFINED HEREINAFTER).

IF YOU EXPERIENCE DIFFICULTIES IN UNDERSTANDING THE INFORMATION CONTAINED IN THIS INFORMATION DISCLOSURE OR ARE IN DOUBT IN MAKING A DECISION, YOU ARE ADVISED TO CONSULT WITH A SECURITIES BROKER, INVESTMENT MANAGER, LEGAL COUNSEL, PUBLIC ACCOUNTANT, OR OTHER PROFESSIONAL ADVISOR.



PT Multipolar Tbk

Business Activities:

A holding company that conducts its business activities through its Subsidiaries, including in the fields of telecommunications services, informatics industry, general trade including import, export, interisland, local and retail trade, property/real estate development and management services, leasing of spaces within buildings, and investment.

Domiciled in Tangerang, Indonesia

Head Office:
Menara Matahari Lantai 20-21
Jalan Boulevard Palem Raya No.7
Lippo Karawaci 1100
Tangerang 15811, Indonesia
Telephone: (021) 546-8888
Facsimile: (021) 547-5147

Website: www.mpc.id
Email: corsec@mpc.id

This Information Disclosure was issued on 2 July 2026

DEFINITIONS AND ABBREVIATIONS

Unless otherwise stated in this Information Disclosure, terms and expressions using capital letters used in this Information Disclosure shall have the following meanings:

Affiliate	: Means as defined in Article 1 paragraph 1 of POJK No. 42/2020.
Conflict of Interest	: Means as defined in Article 1 paragraph 4 of POJK No. 42/2020.
BS	: PT Balaraja Sentosa.
CCP	: PT Citra Cito Perkasa.
KJPP	: <i>Kantor Jasa Penilai Publik</i> (Public Appraisal Services Office).
Appraisal Report	: Appraisal report issued by the KJPP as referred to in the Introduction section of this Information Disclosure.
Minister of Law	: Minister of Law or Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia.
MPPA	: PT Matahari Putra Prima Tbk.
NMI	: PT Nusa Malioboro Indah.
OJK	: <i>Otoritas Jasa Keuangan</i> (Financial Services Authority of Indonesia).
Company	: PT Multipolar Tbk.
PMU	: PT Panca Megah Utama.
POJK No. 42/2020	: OJK Regulation No. 42/POJK.04/2020 concerning Affiliated Transactions and Transactions with Conflict of Interest.
SAL	: PT Surya Asri Lestari.
Transaction Affiliated	: Means a transaction as defined in Article 1 paragraph 3 POJK No. 42/2020.
Conflict of Interest Transaction	: Means a transaction as defined in Article 1 paragraph 5 POJK No. 42/2020.

INTRODUCTION

The information contained in this Information Disclosure is prepared in the context of fulfilling the Company's obligations regarding Affiliated Transactions as stipulated in POJK No. 42/2020, in connection with the execution of: (a) Deed of Sale and Purchase Binding Agreement No. 184 dated 30 June 2026, by and between BS and MPPA; (b) Deed of Sale and Purchase Binding Agreement No. 185 dated 30 June 2026, by and between CCP and MPPA; (c) Deed of Sale and Purchase Binding Agreement No. 186 dated 30 June 2026, by and between SAL and MPPA; (d) Deed of Sale and Purchase Binding Agreement No. 187 dated 30 June 2026, by and between SAL and MPPA; (e) Deed of Sale and Purchase Binding Agreement No. 188 dated 30 June 2026, by and between PMU and

MPPA; and (f) Deed of Sale and Purchase Binding Agreement No. 189 dated 30 June 2026, by and between NMI and MPPA, all of which were executed before Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., a Notary in Tangerang Regency, whereby such agreements are final and legally binding and give rise to rights and obligations for the respective parties thereto, in relation to the purchase of land and/or buildings, with the Company's subsidiaries, namely BS, CCP, SAL, PMU and NMI, acting as the Sellers, and the Company's Affiliate, namely MPPA, acting as the Purchaser (the "Transaction").

BRIEF DESCRIPTION OF THE TRANSACTION

1. BRIEF DESCRIPTION OF THE TRANSACTION

The details of the settlement of the purchase of land and/or buildings from the Company's Affiliates are as follows:

No.	Date of Transaction	Seller Party	Object of Transaction	Value (IDR)
1.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00043 with an area of 8.312,33 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	181.049.000.000
2.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00044 with an area of 15,46 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	337.000.000
3.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00294 with an area of 3.239,69 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	70.563.000.000
4.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00295 with an area of 18,30 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	399.000.000
5.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00296 with an area of 11,82 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	258.000.000
6.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00297 with an area of 24,25 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	528.000.000
7.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00298 with an area of 51,80 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	1.128.000.000
8.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00299 with an area of 241,58 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	5.262.000.000
9.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00300 with an area of 95,37 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	2.077.000.000
10.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00956 with an area of 3.696,39 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	80.510.000.000
11.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00957 with an area of 15,78 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	344.000.000
12.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00958 with an area of 10,73 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	234.000.000

No.	Date of Transaction	Seller Party	Object of Transaction	Value (IDR)
13.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 00959 with an area of 63,83 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	1.390.000.000
14.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 01495 with an area of 156,42 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	3.407.000.000
15.	30 June 2026	CCP	SHMSRS No. 01496 with an area of 184,31 m ² located in Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	4.014.000.000
16.	30 June 2026	PMU	SHGB <i>Nomor Identifikasi Bidang Tanah</i> 12.09.000036181.0 ex No. 22, with an area of 6.305 m ² located in Kelurahan Sidomoro, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur	126.495.000.000
17.	30 June 2026	PMU	SHGB <i>Nomor Identifikasi Bidang Tanah</i> 12.09.000036131.0 ex No. 42, with an area of 399 m ² located in Kelurahan Sidomoro, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur	8.005.000.000
18.	30 June 2026	NMI	SHGB No. 415, with an area of 607 m ² located in Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	24.895.000.000
19.	30 June 2026	NMI	SHGB No. B.175/Smd., with an area of 978 m ² located in Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	40.111.000.000
20.	30 June 2026	NMI	SHGB No. B.176/Smd., with an area of 49 m ² located in Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	2.010.000.000
21.	30 June 2026	NMI	SHGB No. B.177/Smd., with an area of 8 m ² located in Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	328.000.000
22.	30 June 2026	NMI	SHGB No. B.178/Smd., with an area of 16 m ² located in Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	656.000.000
23.	30 June 2026	SAL	SHGB No. 1208, with an area of 57 m ² located in Desa Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	869.000.000
24.	30 June 2026	SAL	SHGB No. 1370, with an area of 7.944 m ² located in Desa Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	121.131.000.000
25.	30 June 2026	SAL	SHGB <i>Nomor Identifikasi Bidang Tanah</i> 10.09.000003586.0 ex No. 388, with an area of 74 m ² located in Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	1.782.000.000
26.	30 June 2026	SAL	SHGB <i>Nomor Identifikasi Bidang Tanah</i> 10.09.000002590.0 ex No. 389, with an area of 137 m ² located in Kelurahan	3.298.000.000

No.	Date of Transaction	Seller Party	Object of Transaction	Value (IDR)
			Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	
27.	30 June 2026	SAL	SHGB <i>Nomor Identifikasi Bidang Tanah</i> 10.09.000002794.0 ex No. 390, with an area of 915 m ² located in Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	22.029.000.000
28.	30 June 2026	SAL	SHGB <i>Nomor Identifikasi Bidang Tanah</i> 10.09.000003183.0 ex No. 391, with an area of 930 m ² located in Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat	22.391.000.000
29.	30 June 2026	BS	SHGB <i>Nomor Identifikasi Bidang Tanah</i> 28.04.000133500.0 ex No. 08, with an area of 35.331 m ² located in Kelurahan Sukamurni, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	50.448.000.000
30.	30 June 2026	BS	SHGB <i>Nomor Identifikasi Bidang Tanah</i> 28.04.000121027.0 ex No. 09, with an area of 2.615 m ² located in Kelurahan Sukamurni, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	3.734.000.000
31.	30 June 2026	BS	SHGB <i>Nomor Identifikasi Bidang Tanah</i> 28.04.000121029.0 ex No. 459, with an area of 223 m ² located in Kelurahan Tobat, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	318.000.000

2. INFORMATION ON THE PARTIES TO THE TRANSACTION

Seller Parties

a. CCP

a.i. **Brief History**

CCP, domiciled in Kelapa Dua - Tangerang Regency, is a limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia. CCP was established based on Deed of Establishment No. 14 dated September 23, 2010, made before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law and Human Rights based on Minister of Law and Human Rights Decree No. AHU-46687.AH.01.01.Tahun 2010 dated October 4, 2010, and was registered in the Company Register No. AHU-0071661.AH.01.09.Tahun 2010 dated October 4, 2010 ("**CCP Deed of Establishment**").

The articles of association of CCP as contained in the CCP Deed of Establishment have been amended several times, most recently amended by Deed of Statement of Resolutions of CCP Shareholders No. 10 dated January 19, 2026, made before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang, which was notified to and received by the Minister of Law based on Receipt of Notification of Amendments to Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0037689 dated February 11, 2026, whereby the shareholders of CCP approved amendments to the provisions of Articles 5 to 15 and Articles 17 to 19 ("**CCP Deed No. 10/2026**").

Furthermore, the CCP Deed of Establishment along with all its amendments including CCP Deed No. 10/2026 shall be referred to as the "**CCP Articles of Association**".

a.ii. **Capital Structure and Shareholders**

Based on Deed of Statement of Resolutions of CCP Shareholders No. 05 dated November 9, 2022, made before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law and Human Rights based on Decree No. AHU-AH.01.03-0315971 dated November 22, 2022, and was registered in the Company Register No. AHU-0233916.AH.01.11.Tahun 2022 dated November 22, 2022 ("**CCP Deed No. 05/2022**"), the capital structure and shareholders of CCP are as follows:

Description	Nominal Value IDR 650.000,- / share		(%)
	Number of Shares	Total Nominal Value (IDR)	
Authorized Capital	108.000	70.200.000.000	
Issued and Fully Paid Capital:			
1. PT Matahari Pacific	84.990	55.243.500.000	99,98
2. PT Mentari Sinar Persada	10	6.500.000	0,02
Total Issued and Fully Paid Capital	85.000	55.250.000.000	100,00
Treasury Shares	23.000	14.950.000.000	-

a.iii. Board of Directors and Board of Commissioners

Based on Deed of Affirmation of Statement of Resolutions of CCP Shareholders No. 01 dated March 5, 2026, made before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which was notified to and received by the Minister of Law based on Receipt of Notification of Changes to Company Data No. AHU-AH.01.09-0136205 dated March 6, 2026, and was registered in the Company Register No. AHU-0056438.AH.01.11.Tahun 2026 dated March 6, 2026 ("**CCP Deed No. 01/2026**"), the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of CCP is as follows:

Board of Directors

President Director : Merry Maryati
 Director : Chrysologus RN Sinulingga

Board of Commissioners

Commissioner : Agus Arismunandar

a.iv. Business Activities of CCP

Based on the CCP Articles of Association, the purpose and objectives of CCP are to engage in the fields of real estate, information and communication, finance leasing without option rights, professional, scientific and technical activities, education, transportation, wholesale and retail trade, arts, entertainment and recreation, and financial and insurance activities.

The business activities currently carried out by CCP are in the field of real estate.

b. PMU

b.i. Brief History

PMU, domiciled in Kelapa Dua - Tangerang, is a limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia. PMU was established pursuant to Deed of Establishment No. 17 dated 23 September 2010, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law and Human Rights pursuant to Decree No. AHU-47198.AH.01.01.Tahun 2010 dated 6 October 2010 and was registered in the Company Register No. AHU-0072408.AH.01.09.Tahun 2010 dated 6 October 2010 ("**PMU Deed of Establishment**").

The articles of association of PMU as set out in the PMU Deed of Establishment have been amended several times, most recently by Deed of Statement of Shareholders' Resolutions No. 19 dated 19 January 2026, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law pursuant to Letter of Approval of Amendment to Articles of Association No. AHU-0007545.AH.01.02.TAHUN 2026 and was registered in the Company Register No. AHU-0024979.AH.01.11.TAHUN 2026 dated 11 February 2026, whereby the shareholders of PMU approved amendments to the term of office of the Board of Directors and Board of Commissioners and the duties and authorities of the Board of Directors ("**PMU Deed No. 19/2026**").

Furthermore, the PMU Deed of Establishment together with all amendments thereto, including PMU Deed No. 19/2026, shall be referred to as the "**Articles of Association of PMU**".

b.ii. Capital Structure and Shareholding Composition

Based on Deed of Statement of Shareholders' Resolutions of PMU No. 17 dated 27 December 2023, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which (i) obtained approval from the Minister of Law and Human Rights pursuant to Decree No. AHU-0000364.AH.01.02.Tahun 2024 dated 4 January 2024; and (ii) was notified to and received by the Minister of Law and Human Rights pursuant to Letter of Receipt of Notification of Amendment to Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0002019 dated 4 January 2024, both of which were registered in the Company Register No. AHU-0001242.AH.01.11.Tahun 2024 dated 4 January 2024 ("**PMU Deed No. 17/2023**"), the capital structure and shareholding composition of PMU are as follows:

Description	Nominal value Rp117,000,- /Share		(%)
	Number of Shares	Nominal Amount (Rupiah)	
Authorized Capital	150.000	17.550.000.000	
Issued and Fully Paid-up Capital:			
1. PT Mentari Sinar Persada	80.990	9.475.830.000	99,98
2. PT Matahari Pacific	10	1.170.000	0,02
Total Issued and Fully Paid-up Capital	81.000	9.477.000.000	100,00
Portfolio Shares	69.000	8.073.000.000	

b.iii. Composition of the Board of Directors and Board of Commissioners

Based on Deed of Affirmation of Statement of Shareholders' Resolutions of PMU No. 11 dated 5 March 2026, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, notification of which was submitted to and received by the Minister of Law pursuant to Letter of Receipt of Notification of Change of Company Data No. AHU-AH.01.09-0145023 dated 16 March 2026 and registered in the Company Register No. AHU-0058771.AH.01.11.Tahun 2026 dated 16 March 2026 ("**PMU Deed No. 11/2026**"), the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of PMU is as follows:

Board of Directors

President Director : Merry Maryati
 Director : Chrysologus RN Sinulingga

Board of Commissioners

President : Agus Arismunandar
 Commissioner
 Commissioner : Yerry Goei

b.iv. Business Activities

Based on the Articles of Association of PMU, the purposes and objectives of PMU are to engage in real estate, information and communication, leasing without option rights, professional, scientific and technical activities, education, transportation, wholesale and retail trading, arts, entertainment and recreation, and financial and insurance activities.

The business activity currently conducted by PMU is real estate.

c. NMI

c.i. Brief History

NMI, domiciled in Kelapa Dua - Tangerang Regency, is a limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia. NMI was established pursuant to Deed of Establishment No. 12 dated 23 September 2010, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law and Human Rights pursuant to Decree No. AHU-47112.AH.01.01 Tahun 2010 dated 5 October 2010 and was registered in the Company Register No. AHU-0072289.AH.01.09 Tahun 2010 dated 5 October 2010 ("**NMI Deed of Establishment**").

The articles of association of NMI as set out in the NMI Deed of Establishment have been amended several times, most recently by Deed of Statement of Shareholders' Resolutions No. 18 dated 19 January 2026, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law pursuant to Letter of Approval of Amendment to Articles of Association No. AHU-0007542.AH.01.02.TAHUN 2026 and was registered in the Company Register No. AHU-0024974.AH.01.11.TAHUN 2026 dated 11 February 2026, whereby the shareholders of NMI approved amendments to the term of office of the Board of Directors and Board of Commissioners and the duties and authorities of the Board of Directors ("**NMI Deed No. 18/2026**").

Furthermore, the NMI Deed of Establishment together with all amendments thereto, including NMI Deed No. 18/2026, shall be referred to as the "**Articles of Association of NMI**".

c.ii. Capital Structure and Shareholding Composition

Based on Deed of Statement of Shareholders' Resolutions of NMI No. 17 dated 22 December 2016, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law and Human Rights pursuant to Decree No. AHU-0000269.AH.01.02.Tahun 2017 dated 5 January 2017 and was registered in the Company Register No. AHU-0001153.AH.01.11.Tahun 2017 dated 5 January 2017 ("**NMI Deed No. 17/2017**"), the capital structure and shareholding composition of NMI are as follows:

Keterangan	Nominal value Rp887,000,- / share		(%)
	Number of Shares	Nominal Amount (Rupiah)	
Authorized Capital	24.000	21.288.000.000	
Issued and Fully Paid-up Capital:			
1. PT Mentari Sinar Persada	10	8.870.000	0,05
2. PT Matahari Pacific	20.990	18.618.130.000	99,95
Total Issued and Fully Paid-up Capital	21.000	18.627.000.000	100,00
Portfolio Shares	3.000	2.610.000.000	

c.iii. Composition of the Board of Directors and Board of Commissioners

Based on Deed of Affirmation of Statement of Shareholders' Resolutions of NMI No. 08 dated 5 March 2026, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, notification of which was submitted to and received by the Minister of Law pursuant to Letter of Receipt of Notification of Change of Company Data No. AHU-AH.01.09-0145045 dated 16 March 2026 and registered in the Company Register No. AHU-0058781.AH.01.11.Tahun 2026 dated 16 March 2026 ("**NMI Deed No. 08/2026**"), the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of NMI is as follows:

Board of Directors

President Director : Merry Maryati
Director : Chrysologus RN Sinulingga

Board of Commissioners

President : Agus Arismunandar
Commissioner : Yerry Goei

c.iv. Business Activities

Based on the Articles of Association of NMI, the purposes and objectives of NMI are to engage in real estate, information and communication, leasing without option rights, professional, scientific and technical activities, education, transportation, wholesale and retail trading, arts, entertainment and recreation, and financial and insurance activities.

The business activity currently conducted by NMI is real estate.

d. SAL

d.i. Brief History

SAL, domiciled in Kelapa Dua - Tangerang Regency, is a limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia. SAL was established pursuant to Deed of Establishment No. 4 dated 22 September 2010, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law and Human Rights pursuant to Decree No. AHU-46048.AH.01.01.Tahun 2010 dated 28 September 2010 and was registered in the Company Register No. AHU-007521.AH.01.09.Tahun 2010 dated 28 September 2010 ("**SAL Deed of Establishment**").

The articles of association of SAL as set out in the SAL Deed of Establishment have been amended several times, most recently by Deed of Statement of Shareholders' Resolutions No. 26 dated 19 January 2026, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law pursuant to Letter of Approval of Amendment to Articles of Association No. AHU-0007572.AH.01.02.TAHUN 2026 and was registered in the Company Register No. AHU-0025037.AH.01.11.TAHUN 2026 dated 11 February 2026, whereby the shareholders of SAL approved amendments to the term of office of the Board of Directors and Board of Commissioners and the duties and authorities of the Board of Directors ("**SAL Deed No. 26/2026**").

Furthermore, the SAL Deed of Establishment together with all amendments thereto, including SAL Deed No. 26/2026, shall be referred to as the "**Articles of Association of SAL**".

d.ii. Capital Structure and Shareholding Composition

Based on Deed of Statement of Shareholders' Resolutions of SAL No. 03 dated 01 July 2024, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, notification of which was submitted to and received by the Minister of Law and Human Rights pursuant to Letter of Receipt of Notification of Amendment to Articles of Association

No. AHU-AH.01.03-0170446 dated 10 July 2024 and registered in the Company Register No. AHU-0138698.AH.01.11.Tahun 2024 dated 10 July 2024 ("**SAL Deed No. 03/2024**"), the capital structure and shareholding composition of SAL are as follows::

Description	Nominal value Rp670,000,- / share		(%)
	Number of Shares	Nominal Amount (Rupiah)	
Authorized Capital	450.000	288.000.000.000	
Issued and Fully Paid-up Capital:			
1. PT Prima Mentari Persada	415.990	266.233.600.000	99,98
2. PT Matahari Pacific	10	6.400.000	0,02
Total Issued and Fully Paid-up Capital	416.000	266.240.000.000	100,00
Portfolio Shares	34.000	21.760.000.000	

d.iii. Composition of the Board of Directors and Board of Commissioners

Based on Deed of Affirmation of Statement of Shareholders' Resolutions of SAL No. 18 dated 6 March 2026, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, notification of which was submitted to and received by the Minister of Law pursuant to Letter of Receipt of Notification of Change of Company Data No. AHU-AH.01.09-0155492 dated 10 March 2026 and registered in the Company Register No. AHU-0060771.AH.01.11.Tahun 2026 ("**SAL Deed No. 18/2026**"), the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of SAL is as follows:

Board of Directors

President Director : Merry Maryati
 Director : Chrysologus RN Sinulingga

Board of Commissioners

President : Agus Arismunandar
 Commissioner : Yerry Goei

d.iv. Business Activities

Based on the Articles of Association of SAL, the purposes and objectives of SAL are to engage in real estate, information and communication, leasing without option rights, professional, scientific and technical activities, education, transportation, wholesale and retail trading, arts, entertainment and recreation, and financial and insurance activities.

The business activity currently conducted by SAL is real estate.

e. BS

e.i. Brief History

BS, domiciled in Kelapa Dua - Tangerang Regency, is a limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia. BS was established pursuant to Deed of Establishment of Limited Liability Company PT Balaraja Sentosa No. 9 dated 23 September 2010, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law and Human Rights pursuant to Decree No. AHU-46946.AH.01.01.Tahun 2010 dated 5 October 2010 and was registered in the Company Register No. AHU-0072019.AH.01.09.Tahun 2010 dated 5 October 2010 ("**BS Deed of Establishment**").

The articles of association of BS as set out in the BS Deed of Establishment have been amended several times, most recently by Deed of Statement of Shareholders' Resolutions No. 8 dated 19 January 2026, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which obtained approval from the Minister of Law pursuant to Letter of Approval of Amendment to Articles of Association No. AHU-0007530.AH.01.02.TAHUN 2026 and was registered in the Company Register No. AHU-0024946.AH.01.11.TAHUN 2026 dated 11 February 2026, whereby the shareholders of BS approved amendments to the term of office of the Board of Directors and Board of Commissioners and the duties and authorities of the Board of Directors ("**BS Deed No. 08/2026**").

Furthermore, the BS Deed of Establishment together with all amendments thereto, including BS Deed No. 08/2026, shall be referred to as the "**Articles of Association of BS**".

e.ii. Capital Structure and Shareholding Composition

Based on Deed of Statement of Shareholders' Resolutions of BS No. 05 dated 25 July 2025, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., notification of which was submitted to and received by the Minister of Law pursuant to Letter of Receipt of Notification of Amendment to Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0201878 dated 31 July 2025 and registered in the Company Register No. AHU-0174865.AH.01.11.Tahun 2025 dated 31 July 2025 ("**BS Deed No. 05/2025**"), the capital structure and shareholding composition of BS are as follows:

Description	Nominal value Rp239,000,- / share		(%)
	Number of Shares	Nominal Amount (Rupiah)	
Authorized Capital	229.000	54.731.000.000	
Issued and Fully Paid-up Capital:			
1. PT Matahari Pacific	152.990	36.564.610.000	99,99
2. PT Mentari Sinar Persada	10	2.390.000	0,01
Total Issued and Fully Paid-up Capital	153.000	36.567.000.000	100,00
Portfolio Shares	76.000	18.164.000.000	

e.iii. Composition of the Board of Directors and Board of Commissioners

Based on Deed of Affirmation and Statement of Shareholders' Resolutions of BS No. 03 dated 5 March 2025, drawn up before Nurlani Yusup, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, notification of which was submitted to and received by the Minister of Law pursuant to Letter of Receipt of Notification of Change of Company Data No. AHU-AH.01.09-0145079 and registered in the Company Register No. AHU-0058791.AH.01.11.Tahun 2026 dated 16 March 2026, the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of BS is as follows:

Board of Directors

President Director : Merry Maryati
 Director : Chrysologus RN Sinulingga

Board of Commissioners

President : Agus Arismunandar
 Commissioner :
 Commissioner : Yerry Goei

e.iv. Business Activities

Based on the Articles of Association of BS, the purposes and objectives of BS are to engage in real estate, information and communication, leasing without option rights,

professional, scientific and technical activities, education, transportation, wholesale and retail trading, arts, entertainment and recreation, and financial and insurance activities.

The business activity currently conducted by BS is real estate.

Buyer – MPPA

a. Brief History

MPPA, domiciled in Central Jakarta, is a limited liability company established under and governed by Indonesian law. MPPA was established pursuant to Deed of Establishment No. 30 dated 11 March 1986, drawn up before Budiarti Karnadi, S.H., Notary in Jakarta, which obtained approval from the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decree No. C2-5238.HT.01.01.Th.86 dated 26 July 1986, was registered in the register book at the Central Jakarta District Court under No. 1745/1986, and was announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 73 dated 10 September 1991, Supplement to the State Gazette No. 2954 ("**MPPA Deed of Establishment**").

The articles of association of MPPA as set out in the MPPA Deed of Establishment have been amended several times, most recently by Deed of Statement of Resolutions of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company No. 33 dated 10 April 2026, drawn up before Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, which (i) obtained approval from the Minister of Law pursuant to Decree No. AHU-0023025.AH.01.02.Tahun 2026 dated 10 April 2026; and (ii) was notified to and received by the Minister of Law pursuant to Letter of Receipt of Notification of Amendment to Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0103758 dated 10 April 2026, both of which were registered in the Company Register No. AHU-0075014.AH.01.11.Tahun 2026 dated 10 April 2026, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 029 dated 10 April 2026, Supplement to the State Gazette No. 008477, whereby the shareholders of the Company approved amendments to Article 4 (concerning capital) and Article 12 (concerning the duties, responsibilities, and authorities of the Board of Directors) ("**MPPA Deed No. 33/2026**").

Furthermore, the MPPA Deed of Establishment together with all amendments thereto, including MPPA Deed No. 33/2026, shall be referred to as the "**Articles of Association of MPPA**".

b. Capital Structure and Shareholding Composition

Based on MPPA Deed No. 33/2026 and the Shareholders Register of MPPA dated 31 May 2026, the capital structure and shareholding composition of MPPA are as follows:

Description	Nominal value Rp50,- / share		Ownership Percentage (%)
	Number of Shares	Nominal Amount (Rupiah)	
Authorized Capital	50.000.000.000	2.500.000.000.000	
Issued and Fully Paid-up Capital:			
1. MLPL	6.500.845.870	325.042.293.500	50,13516
2. US BANK NA Consilium Frontier Equity Fund LP	1.148.862.825	57.443.141.250	8,86014
3. Caesario Parlindungan	7.500	375.000	0,00006
4. Public ownership below 5%	5.316.923.889	265.846.194.450	41,00464
Total Issued and Fully Paid-up Capital	12.966.640.084	648.332.004.200	100,00000
Portfolio Shares	37.033.359.916	1.851.667.995.800	-

c. Composition of the Board of Directors and Board of Commissioners

Based on Deed of Statement of Partial Resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders No. 112 dated 30 March 2026, drawn up before Siriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., notification of which was submitted to and received by the Minister of Law pursuant to Letter of Receipt of Notification of Amendment to Articles of Association No. AHU-AH.01.09-0199155 dated 10 April 2026 and registered in the Company Register No. AHU-007837.AH.01.11.Tahun 2026 dated 10 April 2026, the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company is as follows:

Board of Directors

President Director : Adrian Suherman
Vice President Director : Yerry Goei
Director : Mirtha Sukanto
Director : Hendri Tadjuni
Director : Caesario Parlindungan

Board of Commissioners

President Commissioner : Fendi Santoso
Independent : Johan Anthony
Commissioner
Commissioner : John Riady

d. Business Activities

Based on the Articles of Association of MPPA, the purposes and objectives of MPPA are to engage in wholesale and retail trading, real estate, leasing without option rights, accommodation and food and beverage service activities, construction, professional, scientific and technical activities, warehousing and storage, telecommunications, internet-based trading application development activities (e-commerce), and web portals.

The business activities currently actually conducted by MPPA include trading in various goods, primarily food, beverages, or tobacco, for example in minimarkets, supermarkets, and hypermarkets, and may also include the sale of several non-food items such as clothing, household furniture, children's toys, cosmetics, pharmaceuticals (medicines), medical devices, as well as food and beverage services in the form of restaurants.

3. DESCRIPTION OF THE RELATIONSHIP AND NATURE OF THE AFFILIATION OF THE PARTIES CONDUCTING THE TRANSACTION

The Affiliate relationship in connection with the Transaction arises from the common control exercised by the same party over the parties involved in the Transaction, namely the Seller Parties and the Buyer Party, all of which are under the control of the Company.

EXPLANATION, CONSIDERATIONS, AND REASONS FOR THE TRANSACTION AND ITS IMPACT ON THE COMPANY'S FINANCIAL CONDITION

1. EXPLANATION, CONSIDERATIONS, AND REASONS FOR THE TRANSACTION

The Company periodically evaluates its asset portfolio as part of investment management and asset portfolio optimization in line with the Company's business strategy.

Based on the results of such evaluation, the Company views the transfer of assets through this Transaction as being in line with the Company's asset portfolio management strategy. The asset that is the object of the Transaction is also in accordance with MPPA's operational needs and business development plans, such that the Transaction is expected to provide benefits to each party in accordance with their respective business strategies.

The Transaction is carried out based on fair market value as reflected in the appraisal report issued by the Independent Appraiser, as well as on fair commercial terms and conditions (arm's length), which do not differ materially from similar transactions conducted with parties that have no affiliated relationship.

2. IMPACT OF THE TRANSACTION ON THE COMPANY'S FINANCIAL CONDITION

The table below shows a summary of the Company's and its subsidiaries' financial condition as of December 31, 2025, before and after the implementation of the Transaction.

Consolidated Balance Sheet <i>(in million Rupiah)</i>	Audit as of 31 December 2025	Proforma After Transaction as of 31 December 2025
Current Assets		
Cash and Cash Equivalents	1.395.871	1.249.245
Trade Receivables		
Third Parties	767.711	767.711
Related Parties	48.537	48.537
Other Current Financial Assets	980.847	980.847
Inventories	2.545.446	2.545.446
Prepaid Taxes	150.826	236.626
Prepaid Expenses	71.274	71.274
Other Current Assets	149.583	149.583
Total Current Assets	6.110.095	6.049.269
Non-Current Assets		
Other Non-Current Financial Assets	516.205	516.205
Investment in Associates	4.383.651	4.383.651
Other Long-Term Investments	1.368.373	1.368.373
Investment Properties	53.131	53.131
Fixed Assets	1.348.954	1.348.954
Right-of-Use Assets	669.261	669.261
Intangible Assets	220.204	220.204
Deferred Tax Assets	362.125	362.125
Other Non-Current Assets	56.088	56.088
Total Non-Current Assets	8.977.992	8.977.992
TOTAL ASSETS	15.088.087	15.027.261
Current Liabilities		
Short-Term Bank and Other Financial Institution Loans	702.000	702.000
Trade Payables		
Third Parties	1.931.347	1.931.347
Related Parties	10.868	10.868
Accrued Expenses	930.504	930.504
Other Short-Term Financial Liabilities	386.133	386.133
Taxes Payable	62.896	62.896
Short-Term Employee Benefits Liabilities	168.257	168.257
Current Portion of Long-Term Liabilities:		
Finance Lease Liabilities	3.513	3.513
Bank and Other Financial Institution Loans	328.555	328.555
Other Current Liabilities	1.321.972	1.321.972
Total Current Liabilities	5.846.045	5.846.045
Non-Current Liabilities		
Long-Term Liabilities – Net of Current Portion:		
Finance Lease Liabilities	4.210	4.210
Bank and Other Financial Institution Loans	961.907	961.907

Long-term employee benefit liabilities	293.315	293.315
Deferred tax liabilities	145.348	145.348
Other non-current long-term financial liabilities	1.324.848	1.324.848
Other non-current liabilities	216.333	216.333
Total Non-Current Liabilities	2.945.961	2.945.961
TOTAL LIABILITIES	8.792.006	8.792.006
Equity		
Share Capital	2.948.661	2.948.661
Additional Paid-in Capital	43.684	43.684
Treasury Shares	(20.519)	(20.519)
Other Equity Components	589.428	589.428
Other Comprehensive Income	1.146.633	1.146.633
Retained Earnings	1.345.968	1.303.384
Equity Attributable to Owners of the Parent Entity	6.053.855	6.011.271
Non-Controlling Interests	242.226	223.984
Total Equity	6.296.081	6.235.255
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	15.088.087	15.027.261

Consolidated Statement of Profit or Loss (in million Rupiah)	Audit as of 31 December 2025	Proforma After Transaction 31 December 2025
Net Revenue	11.544.649	11.544.649
Cost of Revenue	(9.611.990)	(9.611.990)
Gross Profit	1.932.659	1.932.659
Investment Income	16.813	16.813
Share of Net Profit of Associates	245.576	245.576
Operating Expenses	(1.828.684)	(1.870.008)
Other Income (Expenses) – Net	(137.455)	(137.455)
Finance Costs	(237.784)	(237.784)
Profit Before Tax	(8.875)	(50.199)
Final Tax Expense	(23.285)	(42.787)
Income Tax Expense	(137.612)	(137.612)
Profit (Loss) for the Year	(169.772)	(230.598)
Other Comprehensive Loss	1.351.396	1.351.396
Total Comprehensive Income for the Period	1.181.624	1.120.798

SUMMARY OF THE INDEPENDENT APPRAISER'S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE TRANSACTION

1. SUMMARY OF THE APPRAISAL REPORT

The Company appointed Suwendho Rinaldy and Rekan Public Appraisal Office (“KJPP SRR”), a licensed Public Appraisal Office holding Business License No. 2.09.0059 pursuant to the Decree of the Minister of Finance No. 1056/KM.1/2009 dated 20 August 2009 and registered as a capital market supporting professional services firm with the Financial Services Authority (OJK) under Capital Market Supporting Professional Registration Certificate (Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal) No. STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023 dated 4 June 2023 (Property and Business Appraiser), to act as an independent appraiser to provide an opinion on the market value of the property, in accordance with KJPP SRR’s Proposal No. 260108.001/SRR-

JK/SPN-AF/MLPL/OR dated 8 January 2026, which has been approved by the Company's management.

Set out below is a summary of the property valuation report as contained in the Property Valuation Report:

I. Property Valuation Report in respect of Property Owned by/Registered in the Name of PT Balaraja Sentosa ("BS") No. 00100/2.0059-02/PI/10/0242/1/II/2026 dated 9 February 2026**

A. Purpose and Objective of the Engagement

The purpose of the valuation engagement is to provide an opinion as to the market value of the Valuation Object as of the Valuation Date, expressed in Indonesian Rupiah. The objective of the engagement is to provide the Company with information regarding the market value of the Valuation Object for the purposes of the proposed sale of the Valuation Object.

B. Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions adopted in the valuation are as follows:

- the valuation report constitutes a non-disclaimer opinion report;
- KJPP SRR has reviewed the documents used in the valuation process;
- the data and information used in the valuation were obtained from and/or validated by the Indonesian Society of Appraisers (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia or "MAPPI");
- KJPP SRR is responsible for the preparation of the valuation report;
- the valuation report is intended for public disclosure, except for confidential information that may affect the Company's operations;
- KJPP SRR is responsible for the valuation report and the conclusion as to the final value; and
- KJPP SRR has reviewed the legal status of the Valuation Object.

C. Principal Assumptions

The valuation does not take into account any costs or taxes arising from the sale and purchase transaction, in accordance with OJK Regulation No. 28/POJK.04/2021 dated 28 December 2021 concerning Property Valuation and the Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market ("POJK No. 28/2021") and the Indonesian Code of Ethics for Appraisers and the Indonesian Valuation Standards, Seventh Edition 2018 ("KEPI & SPI").

D. Valuation Object

The Valuation Object comprises property owned by/registered in the name of BS, a subsidiary of MLPL, consisting of vacant land with a total area of 38,169.00 square metres, located within Graha Balaraja Industrial Estate, Sukamurni Subdistrict and Tobat Subdistrict, Balaraja District, Tangerang Regency, Banten Province.

E. Inspection of the Valuation Object

A physical inspection of the Valuation Object was carried out on 29 January 2026.

F. Valuation Date

The valuation date was determined to be 31 December 2025, having regard to the purpose and objective of the valuation.

G. Valuation Approach

The valuation was conducted using the Market Approach. The Market Approach is a valuation methodology that utilises transaction data or offering data relating to comparable

and similar properties as the basis for determining the value of the Valuation Object through a process of comparison and adjustment.

The Market Approach was adopted in valuing the Valuation Object, which comprises land under development, taking into consideration the availability, at the time of the site inspection, of comparable and similar property data suitable for use in the valuation process.

H. Valuation Conclusion

Based on the valuation performed by KJPP SRR as the independent appraiser, the market value of the property owned by/registered in the name of BS as of 31 December 2025 was determined to be IDR53,436,600,000.00.

II. Property Valuation Report in respect of Property Owned by/Registered in the Name of PT Nusa Malioboro Indah ("NMI") No. 00101/2.0059-02/PI/10/0242/1/II/2026 dated 9 February 2026

A. Purpose and Objective of the Engagement

The purpose of the valuation engagement is to provide an opinion as to the market value of the Valuation Object as of the Valuation Date, expressed in Indonesian Rupiah. The objective of the engagement is to provide the Company with information regarding the market value of the Valuation Object for the purposes of the proposed sale of the Valuation Object.

B. Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions adopted in the valuation are as follows:

- the valuation report constitutes a non-disclaimer opinion report;
- KJPP SRR has reviewed the documents used in the valuation process;
- the data and information used in the valuation were obtained from and/or validated by the Indonesian Society of Appraisers (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia or "MAPPI");
- KJPP SRR is responsible for the preparation of the valuation report;
- the valuation report is intended for public disclosure, except for confidential information that may affect the Company's operations;
- KJPP SRR is responsible for the valuation report and the conclusion as to the final value; and
- KJPP SRR has reviewed the legal status of the Valuation Object.

C. Principal Assumptions

The valuation does not take into account any costs or taxes arising from the sale and purchase transaction, in accordance with POJK No. 28/2021 and KEPI & SPI.

D. Valuation Object

The Valuation Object comprises property owned by/registered in the name of NMI, a subsidiary of MLPL, consisting of the Gedoeng Merah Shopping Centre, comprising land with a total area of 1,658.00 square metres and a building with a total gross floor area of 5,382.00 square metres, located at Jl. Malioboro No. 11A, Sosromenduran Subdistrict, Gedongtengen District, Yogyakarta City, Special Region of Yogyakarta Province.

E. Inspection of the Valuation Object

A physical inspection of the Valuation Object was carried out on 3 February 2026.

F. Valuation Date

The Valuation Date was determined to be 31 December 2025, having regard to the purpose and objective of the valuation.

G. Valuation Approaches

The valuation was conducted using the following valuation approaches:

- Income Approach

The Income Approach was adopted due to the unavailability, at the time of the site inspection, of comparable and similar market data for the Valuation Object. In valuing the Valuation Object, which comprises income-generating property of a relatively simple nature, the Gross Income Multiplier ("GIM") method was applied.

Under the GIM method, the indication of the market value of the Valuation Object is derived by capitalising the potential gross annual income, which reflects and represents the Valuation Object's future annual income, using an appropriate multiplier commonly referred to as the Gross Income Multiplier (GIM).

In applying the GIM method, consideration was given to sales and lease transactions involving comparable and similar properties with similar physical, locational and investment characteristics, where available, together with relevant records, interviews with knowledgeable individuals, government officials and other property owners familiar with property values, rental rates and comparable offerings in the relevant area. Such data were analysed to derive the appropriate GIM for the Valuation Object. The resulting GIM was then multiplied by the Valuation Object's Potential Gross Income ("PGI") to determine an indication of its market value.

- Cost Approach

The Cost Approach is a valuation approach used to determine the value of the building component of the Valuation Object based on its reproduction cost new or replacement cost new as of the Valuation Date (cut-off date), less accrued depreciation.

The reproduction cost new or replacement cost new is calculated by taking into account all costs incurred in the acquisition or construction of the property, including planning and supervisory costs, procurement of units or materials, foundation costs, construction or installation costs, together with standard expenditures relating to transportation, insurance, import duties, taxes and interest incurred during the construction period, but excluding costs attributable to construction delays and overtime.

The Cost Approach was adopted in valuing the building component of the Valuation Object, taking into consideration that the reproduction cost new or replacement cost new, together with the applicable depreciation, could be reliably estimated.

- Market Approach

The Market Approach is a valuation methodology that utilises transaction data or offering data relating to comparable and similar properties as the basis for determining the value of the Valuation Object through a process of comparison and adjustment.

The Market Approach was applied by considering and analysing sales transactions and/or offering data relating to comparable and similar properties having similar characteristics, including location, land area and configuration, frontage, ownership status or type of title, topography, surface condition, accessibility and other relevant characteristics, where applicable. Appropriate adjustments were then made to reflect the differences and similarities between the Valuation Object and the comparable properties in order to derive an indication of the market value of the land component of the Valuation Object.

The Market Approach was adopted in this valuation after taking into consideration that, at the time of the site inspection, comparable and similar property data were available for use in the valuation process.

H. Valuation Conclusion

Based on the valuation performed by KJPP SRR as the independent appraiser, the market value of the property owned by/registered in the name of NMI as of 31 December 2025 was determined to be IDR67,453,160,000.00.

III. Property Valuation Report in respect of Property Owned by/Registered in the Name of PT Surya Asri Lestari ("SAL") No. 00102/2.0059-02/PI/10/0242/1/II/2026 dated 9 February 2026

A. Purpose and Objective of the Engagement

The purpose of the valuation engagement is to provide an opinion as to the market value of the Valuation Object as of the Valuation Date, expressed in Indonesian Rupiah. The objective of the engagement is to provide the Company with information regarding the market value of the Valuation Object for the purposes of the proposed sale of the Valuation Object.

B. Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions adopted in the valuation are as follows:

- the valuation report constitutes a non-disclaimer opinion report;
- KJPP SRR has reviewed the documents used in the valuation process;
- the data and information used in the valuation were obtained from and/or validated by the Indonesian Society of Appraisers (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia or "MAPPI");
- KJPP SRR is responsible for the preparation of the valuation report;
- the valuation report is intended for public disclosure, except for confidential information that may affect the Company's operations;
- KJPP SRR is responsible for the valuation report and the conclusion as to the final value; and
- KJPP SRR has reviewed the legal status of the Valuation Object.

C. Principal Assumptions

The valuation does not take into account any costs or taxes arising from the sale and purchase transaction, in accordance with POJK No. 28/2021 and KEPI & SPI.

D. Valuation Object

The Valuation Object comprises property owned by/registered in the name of SAL, a subsidiary of MLPL, consisting of a former shopping centre comprising land with a total area of 8,001.00 square metres and a building with a total gross floor area of 26,657.00 square metres, located at Jl. Sholeh Iskandar, Kedung Badak Subdistrict, Tanah Sareal District, Bogor City, West Java Province.

E. Inspection of the Valuation Object

A physical inspection of the Valuation Object was carried out on 27 January 2026.

F. Valuation Date

The Valuation Date was determined to be 31 December 2025, having regard to the purpose and objective of the valuation.

G. Valuation Approaches

The valuation was conducted using the following valuation approaches:

- Income Approach

The Income Approach was adopted due to the unavailability, at the time of the site inspection, of comparable and similar market data for the Valuation Object. In valuing the Valuation Object, which comprises income-generating property of a relatively simple nature, the Gross Income Multiplier ("GIM") method was applied.

Under the GIM method, the indication of the market value of the Valuation Object is derived by capitalising the potential gross annual income, which reflects and represents the Valuation Object's future annual income, using an appropriate multiplier commonly referred to as the Gross Income Multiplier (GIM).

In applying the GIM method, consideration was given to sales and lease transactions involving comparable and similar properties with similar physical, locational and investment characteristics, where available, together with relevant records, interviews with knowledgeable individuals, government officials and other property owners familiar with property values, rental rates and comparable offerings in the relevant area. Such data were analysed to derive the appropriate GIM for the Valuation Object. The resulting GIM was then multiplied by the Valuation Object's Potential Gross Income ("PGI") to determine an indication of its market value.

- Cost Approach

The Cost Approach is a valuation approach used to determine the value of the building component of the Valuation Object based on its reproduction cost new or replacement cost new as of the Valuation Date (cut-off date), less accrued depreciation.

The reproduction cost new or replacement cost new is calculated by taking into account all costs incurred in the acquisition or construction of the property, including planning and supervisory costs, procurement of units or materials, foundation costs, construction or installation costs, together with standard expenditures relating to transportation, insurance, import duties, taxes and interest incurred during the construction period, but excluding costs attributable to construction delays and overtime.

The Cost Approach was adopted in valuing the building component of the Valuation Object, taking into consideration that the reproduction cost new or replacement cost new, together with the applicable depreciation, could be reliably estimated.

- Market Approach

The Market Approach is a valuation methodology that utilises transaction data or offering data relating to comparable and similar properties as the basis for determining the value of the Valuation Object through a process of comparison and adjustment.

The Market Approach was applied by considering and analysing sales transactions and/or offering data relating to comparable and similar properties having similar characteristics, including location, land area and configuration, frontage, ownership status or type of title, topography, surface condition, accessibility and other relevant characteristics, where applicable. Appropriate adjustments were then made to reflect the differences and similarities between the Valuation Object and the comparable properties in order to derive an indication of the market value of the land component of the Valuation Object.

The Market Approach was adopted in this valuation after taking into consideration that, at the time of the site inspection, comparable and similar property data were available for use in the valuation process.

H. Valuation Conclusion

Based on the valuation performed by KJPP SRR as the independent appraiser, the market value of the property owned by/registered in the name of SAL as of 31 December 2025 was determined to be IDR117,159,576,000.00.

IV. Property Valuation Report in respect of Property Owned by/Registered in the Name of PT Panca Megah Utama ("PMU") No. 00103/2.0059-02/PI/10/0242/1/II/2026 dated 9 February 2026

A. Purpose and Objective of the Engagement

The purpose of the valuation engagement is to provide an opinion as to the market value of the Valuation Object as of the Valuation Date, expressed in Indonesian Rupiah. The objective of the engagement is to provide the Company with information regarding the market value of the Valuation Object for the purposes of the proposed sale of the Valuation Object.

B. Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions adopted in the valuation are as follows:

- the valuation report constitutes a non-disclaimer opinion report;
- KJPP SRR has reviewed the documents used in the valuation process;
- the data and information used in the valuation were obtained from and/or validated by the Indonesian Society of Appraisers (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia or "MAPPI");
- KJPP SRR is responsible for the preparation of the valuation report;
- the valuation report is intended for public disclosure, except for confidential information that may affect the Company's operations;
- KJPP SRR is responsible for the valuation report and the conclusion as to the final value; and
- KJPP SRR has reviewed the legal status of the Valuation Object.

C. Principal Assumptions

The valuation does not take into account any costs or taxes arising from the sale and purchase transaction, in accordance with POJK No. 28/2021 and KEPI & SPI.

D. Valuation Object

The Valuation Object comprises property owned by/registered in the name of PMU, a subsidiary of MLPL, consisting of Plaza Gresik Shopping Centre, comprising land with a total area of 6,704.00 square metres and a building with a total gross floor area of 15,848.00 square metres, located at Jl. Veteran No. 1, Sidomoro Subdistrict, Kebomas District, Gresik Regency, East Java Province.

E. Inspection of the Valuation Object

A physical inspection of the Valuation Object was carried out on 5 February 2026.

F. Valuation Date

The Valuation Date was determined to be 31 December 2025, having regard to the purpose and objective of the valuation.

G. Valuation Approaches

The valuation was conducted using the following valuation approaches:

- Income Approach

The Income Approach was adopted due to the unavailability, at the time of the site inspection, of comparable and similar market data for the Valuation Object. In valuing the Valuation Object, which comprises income-generating property of a relatively simple nature, the Gross Income Multiplier ("GIM") method was applied.

Under the GIM method, the indication of the market value of the Valuation Object is derived by capitalising the potential gross annual income, which reflects and represents the Valuation Object's future annual income, using an appropriate multiplier commonly referred to as the Gross Income Multiplier (GIM).

In applying the GIM method, consideration was given to sales and lease transactions involving comparable and similar properties with similar physical, locational and investment characteristics, where available, together with relevant records, interviews with knowledgeable individuals, government officials and other property owners familiar with property values, rental rates and comparable offerings in the relevant area. Such data were analysed to derive the appropriate GIM for the Valuation Object. The resulting GIM was then multiplied by the Valuation Object's Potential Gross Income ("PGI") to determine an indication of its market value.

- Cost Approach

The Cost Approach is a valuation approach used to determine the value of the building component of the Valuation Object based on its reproduction cost new or replacement cost new as of the Valuation Date (cut-off date), less accrued depreciation.

The reproduction cost new or replacement cost new is calculated by taking into account all costs incurred in the acquisition or construction of the property, including planning and supervisory costs, procurement of units or materials, foundation costs, construction or installation costs, together with standard expenditures relating to transportation, insurance, import duties, taxes and interest incurred during the construction period, but excluding costs attributable to construction delays and overtime.

The Cost Approach was adopted in valuing the building component of the Valuation Object, taking into consideration that the reproduction cost new or replacement cost new, together with the applicable depreciation, could be reliably estimated.

- Market Approach

The Market Approach is a valuation methodology that utilises transaction data or offering data relating to comparable and similar properties as the basis for determining the value of the Valuation Object through a process of comparison and adjustment.

The Market Approach was applied by considering and analysing sales transactions and/or offering data relating to comparable and similar properties having similar characteristics, including location, land area and configuration, frontage, ownership status or type of title, topography, surface condition, accessibility and other relevant characteristics, where applicable. Appropriate adjustments were then made to reflect the differences and similarities between the Valuation Object and the comparable properties in order to derive an indication of the market value of the land component of the Valuation Object.

The Market Approach was adopted in this valuation after taking into consideration that, at the time of the site inspection, comparable and similar property data were available for use in the valuation process.

H. Valuation Conclusion

Based on the valuation performed by KJPP SRR as the independent appraiser, the market value of the property owned by/registered in the name of PMU as of 31 December 2025 was determined to be IDR128,697,056,000.00.

V. Property Valuation Report in respect of Property Owned by/Registered in the Name of SAL No. 00104/2.0059-02/PI/10/0242/1/II/2026 dated 9 February 2026

A. Purpose and Objective of the Engagement

The purpose of the valuation engagement is to provide an opinion as to the market value of the Valuation Object as of the Valuation Date, expressed in Indonesian Rupiah. The objective of the engagement is to provide the Company with information regarding the market value of the Valuation Object for the purposes of the proposed sale of the Valuation Object.

B. Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions adopted in the valuation are as follows:

- the valuation report constitutes a non-disclaimer opinion report;
- KJPP SRR has reviewed the documents used in the valuation process;
- the data and information used in the valuation were obtained from and/or validated by the Indonesian Society of Appraisers (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia or "MAPPI");
- KJPP SRR is responsible for the preparation of the valuation report;
- the valuation report is intended for public disclosure, except for confidential information that may affect the Company's operations;
- KJPP SRR is responsible for the valuation report and the conclusion as to the final value; and* KJPP SRR has reviewed the legal status of the Valuation Object.

C. Principal Assumptions

The valuation does not take into account any costs or taxes arising from the sale and purchase transaction, in accordance with POJK No. 28/2021 and KEPI & SPI.

D. Valuation Object

The Valuation Object comprises property owned by/registered in the name of SAL, a subsidiary of MLPL, consisting of a shopping centre comprising land with a total area of 2,056.00 square metres and a building with a total gross floor area of 1,659.00 square metres, located at Jl. Kapten Muslihat No. 14, Paledang Subdistrict, Bogor Tengah District, Bogor City, West Java Province.

E. Inspection of the Valuation Object

A physical inspection of the Valuation Object was carried out on 27 January 2026.

F. Valuation Date

The Valuation Date was determined to be 31 December 2025, having regard to the purpose and objective of the valuation.

G. Valuation Approaches

The valuation was conducted using the following valuation approaches:

- Income Approach

The Income Approach was adopted due to the unavailability, at the time of the site inspection, of comparable and similar market data for the Valuation Object. In valuing the Valuation Object, which comprises income-generating property of a relatively simple nature, the Gross Income Multiplier ("GIM") method was applied.

Under the GIM method, the indication of the market value of the Valuation Object is derived by capitalising the potential gross annual income, which reflects and represents the Valuation Object's future annual income, using an appropriate multiplier commonly referred to as the Gross Income Multiplier (GIM).

In applying the GIM method, consideration was given to sales and lease transactions involving comparable and similar properties with similar physical, locational and investment characteristics, where available, together with relevant records, interviews with knowledgeable individuals, government officials and other property owners familiar with property values, rental rates and comparable offerings in the relevant area. Such data were analysed to derive the appropriate GIM for the Valuation Object. The resulting GIM was then multiplied by the Valuation Object's Potential Gross Income ("PGI") to determine an indication of its market value.

- Cost Approach

The Cost Approach is a valuation approach used to determine the value of the building component of the Valuation Object based on its reproduction cost new or replacement cost new as of the Valuation Date (cut-off date), less accrued depreciation.

The reproduction cost new or replacement cost new is calculated by taking into account all costs incurred in the acquisition or construction of the property, including planning and supervisory costs, procurement of units or materials, foundation costs, construction or installation costs, together with standard expenditures relating to transportation, insurance, import duties, taxes and interest incurred during the construction period, but excluding costs attributable to construction delays and overtime.

The Cost Approach was adopted in valuing the building component of the Valuation Object, taking into consideration that the reproduction cost new or replacement cost new, together with the applicable depreciation, could be reliably estimated.

- Market Approach

The Market Approach is a valuation methodology that utilises transaction data or offering data relating to comparable and similar properties as the basis for determining the value of the Valuation Object through a process of comparison and adjustment.

The Market Approach was applied by considering and analysing sales transactions and/or offering data relating to comparable and similar properties having similar characteristics, including location, land area and configuration, frontage, ownership status or type of title, topography, surface condition, accessibility and other relevant characteristics, where applicable. Appropriate adjustments were then made to reflect the differences and similarities between the Valuation Object and the comparable properties in order to derive an indication of the market value of the land component of the Valuation Object.

The Market Approach was adopted in this valuation after taking into consideration that, at the time of the site inspection, comparable and similar property data were available for use in the valuation process.

H. Valuation Conclusion

Based on the valuation performed by KJPP SRR as the independent appraiser, the market value of the property owned by/registered in the name of SAL as of 31 December 2025 was determined to be IDR48,055,440,000.00.

VI. Property Valuation Report in respect of Property Owned by/Registered in the Name of PT Citra Cito Perkasa ("CCP") No. 00290/2.0059-02/PI/10/0242/1/VI/2026 dated 24 June 2026

A. Purpose and Objective of the Engagement

The purpose of the valuation engagement is to provide an opinion as to the market value of the Valuation Object as of the Valuation Date, expressed in Indonesian Rupiah. The objective of the engagement is to provide the Company with information regarding the market value of the Valuation Object for the purposes of the proposed sale of the Valuation Object.

B. Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions adopted in the valuation are as follows:

- the valuation report constitutes a non-disclaimer opinion report;
- KJPP SRR has reviewed the documents used in the valuation process;
- the data and information used in the valuation were obtained from and/or validated by the Indonesian Society of Appraisers (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia or "MAPPI");
- KJPP SRR is responsible for the preparation of the valuation report;
- the valuation report is intended for public disclosure, except for confidential information that may affect the Company's operations;
- KJPP SRR is responsible for the valuation report and the conclusion as to the final value; and
- KJPP SRR has reviewed the legal status of the Valuation Object.

C. Principal Assumptions

The valuation does not take into account any costs or taxes arising from the sale and purchase transaction, in accordance with POJK No. 28/2021 and KEPI & SPI.

D. Valuation Object

The Valuation Object comprises property owned by/registered in the name of CCP, a subsidiary of MLPL, consisting of a shopping centre (strata title units) with a total area of 16,138.06 square metres, located on the LG, GF, UG and FF floors of Mall City of Tomorrow, Jl. Jend. Ahmad Yani No. 288, Dukuh Menanggal Subdistrict, Gayungan District, Surabaya City, East Java Province.

E. Inspection of the Valuation Object

A physical inspection of the Valuation Object was carried out on 5 February 2026.

F. Valuation Date

The Valuation Date was determined to be 31 December 2025, having regard to the purpose and objective of the valuation.

G. Valuation Approach

The valuation was conducted using the Market Approach. The Market Approach is a valuation methodology that utilises transaction data or offering data relating to comparable and similar properties as the basis for determining the value of the Valuation Object through a process of comparison and adjustment.

The Market Approach was applied by collecting and analysing sales transaction data and/or offering data relating to comparable and similar properties having similar physical characteristics, including location, size and position of the strata title units, floor level, view, timing and other relevant characteristics, where applicable. Relevant records, interviews with knowledgeable individuals, government officials and other property owners familiar with property values, transaction prices and comparable offering prices were also taken into consideration.

Appropriate adjustments were then made to reflect the differences and similarities between the strata title units comprising the Valuation Object and the comparable properties in terms of location, size and position of the strata title units, floor level, view, timing and other relevant characteristics, where applicable, in order to derive the market value of the strata title units comprising the Valuation Object.

The Market Approach was adopted in this valuation after taking into consideration that, at the time of the site inspection, comparable and similar property data were available for use in the valuation process.

H. Valuation Conclusion

Based on the valuation performed by KJPP SRR as the independent appraiser, the market value of the property owned by/registered in the name of CCP as of 31 December 2025 was determined to be IDR334,712,950,000.00.

2. SUMMARY OF THE FAIRNESS OPINION REPORT ON THE TRANSACTION

Set out below is a summary of the Fairness Opinion Report in respect of the Transaction based on Report No. 00300/2.0059-02/BS/02/0242/1/VI/2026 dated 29 June 2026.

a. Parties to the Transaction

The parties involved in the Transaction are MPPA, BS, SAL, NMI, PMU and CCP.

b. Subject Matter of the Transaction in the Fairness Opinion Report

The subject matter of the valuation comprises the following properties:

- vacant land with a total area of 38,169.00 square metres, located at Jl. Raya Serang Km 26, Sukamurni Village and Tobat Village, Balaraja District, Tangerang Regency, Banten Province, owned by/registered in the name of BS;
- a former shopping centre comprising land with a total area of 8,001.00 square metres and a building with a total gross floor area of 26,657.00 square metres, located at Jl. K.H. Sholeh Iskandar, Kedung Badak Subdistrict, Tanah Sareal District, Bogor City, West Java Province, owned by/registered in the name of SAL;
- a shopping centre comprising land with a total area of 2,056.00 square metres and a building with a total gross floor area of 1,659.00 square metres, located at Jl. Kapten Muslihat No. 14, Paledang Subdistrict, Bogor Tengah District, Bogor City, West Java Province, owned by/registered in the name of SAL;
- a shopping centre comprising land with a total area of 1,658.00 square metres and a building with a total gross floor area of 5,382.00 square metres, located at Jl. Malioboro No. 11A, Sosromenduran Subdistrict, Gedongtengen District, Yogyakarta City, Special Region of Yogyakarta Province, owned by/registered in the name of NMI;
- a shopping centre comprising land with a total area of 6,704.00 square metres and a building with a total gross floor area of 15,848.00 square metres, located at Jl. Veteran No. 1, Sidomoro Subdistrict, Kebomas District, Gresik Regency, East Java Province, owned by/registered in the name of PMU; and
- strata title units with a total area of 16,138.06 square metres, located at Mall City of Tomorrow, Jl. Jend. Ahmad Yani No. 288, Dukuh Menanggal Subdistrict, Gayungan District, Surabaya City, East Java Province, owned by/registered in the name of CCP.

c. Purpose and Objective of the Fairness Opinion Report

The purpose of the engagement is to assess the fairness of the Transaction for the purpose of complying with the requirements of POJK No. 42/2020.

d. Limiting Conditions and Principal Assumptions

In preparing the Fairness Opinion, KJPP SRR adopted the following assumptions and limiting conditions:

1. The Fairness Opinion Report constitutes a non-disclaimer opinion report.
2. KJPP SRR has reviewed the documents used in the preparation of the Fairness Opinion Report.
3. The data and information used in the analysis were obtained from sources considered to be reliable and accurate.
4. The analysis underlying the Fairness Opinion was performed using adjusted financial projections that reflect the reasonableness of the financial projections prepared by the Company's management, taking into account management's ability to achieve such projections in the discharge of its fiduciary duties.
5. KJPP SRR is responsible for the preparation of the Fairness Opinion Report and for assessing the reasonableness of the financial projections.
6. The Fairness Opinion Report is intended for public disclosure, except for confidential information that may affect the Company's operations.
7. KJPP SRR is responsible for the contents of the Fairness Opinion Report, including the conclusions set out therein.
8. KJPP SRR has obtained from the Company information regarding the terms and conditions of the agreements relating to the Transaction.

e. Fairness Opinion Approaches and Procedures

The methods and procedures applied in evaluating the Transaction comprise:

- qualitative analysis; and
- quantitative analysis.

f. Conclusion

Based on the fairness analysis performed in respect of the Transaction, KJPP SRR is of the opinion that the Transaction is **fair**.

STATEMENT BY THE COMPANY'S BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

This Information Disclosure has been approved by the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company. The Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company, both individually and collectively, hereby declare that:

1. In accordance with the provisions of Article 3 of POJK No. 42/2020, this Transaction has been subject to adequate procedures to ensure that the Affiliated Transaction is conducted in accordance with generally accepted business practices;
2. The Transaction as described above constitutes an Affiliated Transaction but does not contain a Conflict of Interest as referred to in POJK No. 42/2020 and is not a material transaction as referred to in OJK Regulation No. 17/POJK.04/2020 concerning Material Transactions and Changes in Business Activities; and
3. To the best of our knowledge, all material information regarding the Transaction in this Information Disclosure has been disclosed and such information is not misleading.

ADDITIONAL INFORMATION

Should the shareholders of the Company require further information in connection with the Transaction, please contact:

PT MULTIPOLAR TBK
Corporate Secretary
Menara Matahari Lantai 20-21

Jalan Boulevard Palem Raya No.7
Lippo Karawaci 1100
Tangerang 15811, Indonesia
Telephone: (021) 546-8888
Facsimile: (021) 547-5147
Website: www.mpc.id
Email: corsec@mpc.id