PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK/
AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM/
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026/
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026
PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK

DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY
OF INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026
PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan di bawah ini/ *We, the undersigned:*

1. Nama/*Name* : Bacelius Ruru
   Alamat Kantor/*Office Address* : APL Tower Lt. 45, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28, Jakarta 11470
   Nomor Telepon/*Phone Number* : (62-21) 29034567
   Jabatan/*Position* : Direktur Utama/*President Director*

2. Nama/*Name* : Cesar M. Dela Cruz
   Alamat Kantor/*Office Address* : APL Tower Lt. 45, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28, Jakarta 11470
   Nomor Telepon/*Phone Number* : (62-21) 29034567
   Jabatan/*Position* : Direktur/*Director*

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim Perusahaan;
2. Laporan keuangan konsolidasian interim telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian interim Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
   b. Laporan keuangan konsolidasian interim Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

State that:

1. *We are responsible for the preparation and presentation of Company's interim consolidated financial statements;*
2. *The Company's interim consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. *a. All information contained in Company's interim consolidated financial statements has been completely and properly disclosed; and*
   b. The Company's interim consolidated financial statements do not contain any improper material information or fact, nor do not omit material information or fact;
4. *We are responsible for the Company and its subsidiaries internal control system.*

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 29 Oktober/*October 29, 2026*

Atas nama dan mewakili Direksi/*For and on behalf of the Board of Directors*



Bacelius Ruru
Direktur Utama/*President Director*

Cesar M. Dela Cruz
Direktur/*Director*

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

	Halaman/ *Pages*	
Surat Pernyataan Direksi		*Directors' Statement Letter*
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim	1 - 3	*Interim Consolidated Statement of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim	4 - 5	*Interim Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim	6 - 7	*Interim Consolidated Statement of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim	8 - 9	*Interim Consolidated Statement of Cash Flows*
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim	10 - 113	*Notes to the Interim Consolidated Financial Statements*

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
30 SEPTEMBER 2026
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2026
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan setara kas - neto	5	1.083.916.448	844.012.800	*Cash and cash equivalents - net*
Piutang usaha kepada pihak ketiga	6	262.132.620	323.071.921	*Trade receivables from third parties*
Piutang lain-lain				*Other receivables*
Pihak berelasi	7,38	200	601.248	*Related parties*
Pihak ketiga		427.550.786	444.810.700	*Third parties*
Persediaan				*Inventories*
Hotel	8	4.238.229	4.826.969	*Hotels*
Aset real estat	9	6.605.317.795	6.498.458.629	*Real estate assets*
Pajak dibayar di muka	10	192.969.959	153.603.335	*Prepaid taxes*
Biaya dibayar di muka	11	173.950.516	185.123.047	*Prepaid expenses*
Uang muka		1.876.509.965	1.817.769.793	*Advances*
Jumlah Aset Lancar		**10.626.586.518**	**10.272.278.442**	***Total Current Assets***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Persediaan				*Inventories*
Hotel	8	18.471.558	18.519.754	*Hotels*
Aset real estat	9d	4.490.347.837	4.486.711.616	*Real estate assets*
Aset keuangan lainnya	12	391.803.336	492.902.666	*Other financial assets*
Investasi pada entitas asosiasi	13	1.512.989.031	1.366.962.415	*Investment in associates*
Uang muka investasi		14.704.800	16.989.856	*Advance of investment*
Properti investasi - neto	14	4.628.304.334	6.024.648.574	*Investment properties - net*
Aset tetap - neto	15	2.387.698.249	2.163.050.671	*Property and equipment - net*
Aset hak-guna - neto	16	42.105.213	46.517.699	*Right-of-use assets - net*
Biaya yang ditangguhkan - neto	17	10.243.048	10.383.278	*Deferred charges - net*
Aset pajak tangguhan		104.419	104.419	*Deferred tax assets*
Goodwill		30.334.910	30.334.910	*Goodwill*
Lain-lain		25.742.281	25.364.776	*Others*
Jumlah Aset Tidak Lancar		**13.552.849.016**	**14.682.490.634**	***Total Non-current Assets***
JUMLAH ASET		**24.179.435.534**	**24.954.769.076**	***TOTAL ASSETS***

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
30 SEPTEMBER 2026
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2026
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS				***LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang bank	18	-	33.662.000	*Bank loans*
Surat utang jangka menengah	19	-	350.000.000	*Medium term notes*
Utang usaha kepada pihak ketiga	20	383.197.902	500.402.979	*Trade payables to third parties*
Utang lain-lain				*Other payables*
Pihak berelasi	21,38	101.486	1.081	*Related parties*
Pihak ketiga		1.496.712.474	1.699.249.034	*Third parties*
Utang pajak	22	35.748.508	38.085.500	*Taxes payables*
Utang akrual		70.108.582	94.612.756	*Accrued payables*
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	23	1.961.629.351	579.849.709	*Long-term bank loans - current maturity*
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	24	1.272.379.773	1.878.287.278	*Advances from customers and unearned revenues - realizable within one year*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**5.219.878.076**	**5.174.150.337**	***Total Current Liabilities***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON-CURRENT LIABILITIES***
Utang bank jangka panjang dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	23	2.732.596.372	4.397.769.226	*Long-term bank loans - net of current maturity*
Surat utang jangka menengah	19	350.000.000	-	*Medium term notes*
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	24	1.520.625.847	1.356.996.816	*Advances from customers and unearned revenues - net of realizable within one year*
Uang jaminan penyewa		100.405.558	141.923.888	*Tenants' security deposits*
Liabilitas imbalan pascakerja	25	167.793.798	177.579.209	*Post-employment benefits obligation*
Liabilitas pajak tangguhan		33.494.937	33.494.937	*Deferred tax liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		**4.904.916.512**	**6.107.764.076**	***Total Non-Current Liabilities***
JUMLAH LIABILITAS		**10.124.794.588**	**11.281.914.413**	***TOTAL LIABILITIES***

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
30 SEPTEMBER 2026
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2026
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
EKUITAS				***EQUITY***
Modal saham - nilai nominal Rp 100 (dalam nilai penuh) per saham Modal dasar - 57.400.000.000 saham Modal ditempatkan dan disetor penuh - 22.699.326.779 saham	26	2.269.932.678	2.269.932.678	*Share capital - Rp 100 par value (in full amount) per share* *Authorized - 57,400,000,000 shares* *Issued and fully paid - 22,699,326,779 shares*
Tambahan modal disetor - neto	27	1.497.343.699	1.497.343.699	*Additional paid-in capital - net*
Komponen ekuitas lainnya		34.710.329	35.411.406	*Other equity component*
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak		230.510.150	220.401.339	*Difference due to change in equity of subsidiaries*
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali		(171.739.040)	(171.739.040)	*Difference in value of equity transaction with non-controlling interests*
Penghasilan komprehensif lain		(355.765.238)	(355.590.377)	*Other comprehensive income*
Saldo laba				*Retained earnings*
Ditentukan penggunaannya		130.000.000	125.000.000	*Appropriated*
Tidak ditentukan penggunaannya		8.131.860.374	7.920.463.808	*Unappropriated*
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		11.766.852.952	11.541.223.513	*Equity attributable to the equity holders of the parent*
Kepentingan nonpengendali	29a	2.287.787.994	2.131.631.150	*Non-controlling interest*
JUMLAH EKUITAS		**14.054.640.946**	**13.672.854.663**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**24.179.435.534**	**24.954.769.076**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Penjualan dan pendapatan usaha	30	4.388.376.042	2.645.914.270	*Sales and revenues*
Beban pokok penjualan dan beban langsung	31	(2.778.368.864)	(1.610.330.294)	*Cost of sales and direct costs*
LABA BRUTO		**1.610.007.178**	**1.035.583.976**	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan	32	(129.499.011)	(133.372.939)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	33	(581.964.631)	(583.840.971)	*General and administrative expenses*
Penghasilan bunga	34	27.705.541	18.007.869	*Interest income*
Beban bunga dan biaya keuangan	35	(306.234.170)	(311.371.546)	*Interest expense and financial charges*
Beban pajak final	36a	(123.383.585)	(89.691.263)	*Final tax expenses*
Bagian laba neto entitas asosiasi	13	83.298.526	70.550.763	*Share in net profit of associates*
Laba penjualan aset tetap - neto	15	150.901	-	*Gain on sale of property and equipment - net*
Keuntungan lainnya - neto		14.306.790	23.046.813	*Other gains - net*
LABA SEBELUM PAJAK		**594.387.539**	**28.912.702**	***PROFIT BEFORE TAX***
Beban pajak penghasilan - neto		-	(747.182)	*Income tax expenses - net*
LABA PERIODE BERJALAN		**594.387.539**	**28.165.520**	***PROFIT FOR THE PERIOD***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				***Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:***
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja	25	(143.048)	(62.132)	*Remeasurement of post-employment benefits obligation*
Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				***Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:***
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		(21.770)	112.833	*Exchange difference losses on translating foreign operations*
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - SETELAH DIKURANGI PAJAK		**(164.818)**	**50.701**	***TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME - NET OF TAX***
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		**594.222.721**	**28.216.221**	***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD***

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
JUMLAH LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				***TOTAL PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:***
Pemilik entitas induk		216.396.566	(57.945.964)	*Equity holders of the parent*
Kepentingan nonpengendali	29b	377.990.973	86.111.484	*Non-controlling interests*
Jumlah		**594.387.539**	**28.165.520**	***Total***
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:***
Pemilik entitas induk		216.221.705	(57.900.986)	*Equity holders of the parent*
Kepentingan nonpengendali		378.001.016	86.117.207	*Non-controlling interests*
Jumlah		**594.222.721**	**28.216.221**	***Total***
LABA PER SAHAM DASAR (dalam nilai penuh)	37	**9,53**	**(2,55)**	***BASIC EARNINGS PER SHARE*** *(in full amount)*

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2026
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	Modal Saham/ *Share Capital*	Tambahan Modal Disetor - Neto/ *Additional Paid-In Capital - Net*	Komponen Ekuitas Lainnya/ *Other Equity Component*	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ *Difference Due to Change in Equity of Subsidiaries*	Selisih Transaksi Ekuitas dengan Pihak Nonpengendali/ *Difference in Value of Equity Transactions with Non-controlling Interest*	Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*				Saldo Laba/ *Retained Earnings*		Ekuitas yang Dapat Diatribusikan ke Pemilik Entitas Induk/ *Equity Attributable to the Equity Holder of the Parent*	Kepentingan Nonpengendali/ *Non-controlling Interests*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
							Bagian Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi/ *Share in Other Comprehensive Income of Associates*	Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan Entitas Anak/ *Foreign Currency Translation Adjustment of Subsidiary*	Kerugian Nilai Wajar Neto atas Aset Keuangan Lainnya "FVOCI"/ *Net Fair Value Loss on Financial Assets "FVOCI"*	Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Pascakerja/ *Remeasurement of Post-employment Benefits Obligation*	Ditentukan Penggunaannya/ *Appropriated*	Tidak Ditentukan Penggunaannya/ *Unappropriated*				
Saldo per 1 Januari 2025		**2.269.932.678**	**1.497.343.699**	**35.411.406**	**45.845.060**	**(86.512.205)**	**1.868.500**	**(15.960.706)**	**(485.885.915)**	**135.262.851**	**115.000.000**	**7.183.759.617**	**10.696.064.985**	**2.755.339.501**	**13.451.404.486**	***Balance as of January 1, 2025***
Setoran modal entitas anak melalui kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.640.962	2.640.962	*Capital contribution to subsidiary by non-controlling interest*
Uang muka setoran modal nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(196.578)	(196.578)	*Advance capital of non-controlling interests*
Pembagian dividen kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(334.164.480)	(334.164.480)	*Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling interests*
Penarikan setoran modal oleh kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.330.054)	(19.330.054)	*Deduction of interest in subsidiary of non-controlling interest*
Peningkatan setoran modal oleh kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.787.384	7.787.384	*Capital increase of non-controlling interests*
Pembelian sebagian kepemilikan saham entitas anak		-	-	-	-	(85.226.835)	-	-	-	-	-	-	(85.226.835)	(14.738.165)	(99.965.000)	*Addition of interest in subsidiary*
Penambahan cadangan umum		-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-	*Additional general reserve*
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	-	363.520	(1.677.891)	(290.407)	5.532.575	-	633.862.480	637.790.277	137.714.640	775.504.917	*Total comprehensive income for the year*
Saldo per 31 Desember 2024		**2.269.932.678**	**1.497.343.699**	**35.411.406**	**45.845.060**	**(171.739.040)**	**2.232.020**	**(17.638.597)**	**(486.176.322)**	**140.795.426**	**120.000.000**	**7.812.622.097**	**11.248.628.427**	**2.535.053.210**	**13.783.681.637**	***Balance as of December 31, 2024***
Pembagian dividen kepentingan nonpengendali	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58.668.030)	(58.668.030)	*Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling interests*
Penurunan setoran modal oleh kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(340.316.900)	(340.316.900)	*Capital decrease of non-controlling interests*
Peningkatan setoran modal oleh kepentingan nonpengendali		-	-	-	174.556.279	-	-	-	-	-	-	-	174.556.279	(130.586.279)	43.970.000	*Capital increase of non-controlling interests*
Penambahan cadangan umum	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-	*Additional general reserve*
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	-	(280.281)	169.776	(225.409)	5.533.010	-	112.841.711	118.038.807	126.149.149	244.187.956	*Total comprehensive income for the year*
Saldo per 31 Desember 2025		**2.269.932.678**	**1.497.343.699**	**35.411.406**	**220.401.339**	**(171.739.040)**	**1.951.739**	**(17.468.821)**	**(486.401.731)**	**146.328.436**	**125.000.000**	**7.920.463.808**	**11.541.223.513**	**2.131.631.150**	**13.672.854.663**	***Balance as of December 31, 2025***

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2026
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	Modal Saham/ *Share Capital*	Tambahan Modal Disetor - Neto/ *Additional Paid-In Capital - Net*	Komponen Ekuitas Lainnya/ *Other Equity Component*	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ *Difference Due to Change in Equity of Subsidiaries*	Selisih Transaksi Ekuitas dengan Pihak Nonpengendali/ *Difference in Value of Equity Transactions with Non-controlling Interest*	Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*: Bagian Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi/ *Share in Other Comprehensive Income of Associates*	Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*: Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan Entitas Anak/ *Foreign Currency Translation Adjustment of Subsidiary*	Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*: Kerugian Nilai Wajar Neto atas Aset Keuangan Lainnya "FVOCI"/ *Net Fair Value Loss on Financial Assets "FVOCI"*	Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*: Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Pascakerja/ *Remeasurement of Post-employment Benefits Obligation*	Saldo Laba/ *Retained Earnings*: Ditentukan Penggunaannya/ *Appropriated*	Saldo Laba/ *Retained Earnings*: Tidak Ditentukan Penggunaannya/ *Unappropriated*	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan ke Pemilik Entitas Induk/ *Equity Attributable to the Equity Holder of the Parent*	Kepentingan Nonpengendali/ *Non-controlling Interests*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
Saldo per 1 Januari 2025		**2.269.932.678**	**1.497.343.699**	**35.411.406**	**45.845.060**	**(171.739.040)**	**2.232.020**	**(17.638.597)**	**(486.176.322)**	**140.795.426**	**120.000.000**	**7.812.622.097**	**11.248.628.427**	**2.535.053.210**	**13.783.681.637**	***Balance as of January 1, 2025***
Penurunan setoran modal entitas anak melalui kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.969.137)	(20.969.137)	*Capital contribution decrease by subsidiary to non-controlling interest*
Pembagian dividen kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(317.452.000)	(317.452.000)	*Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling interests*
Pengembalian uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.000	10.000	*Capital increase of non-controlling interests*
Penambahan cadangan umum	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-	*Additional general reserve*
Jumlah penghasilan komprehensif periode berjalan		-	-	-	-	-	-	107.110	-	(62.132)	-	(57.945.964)	(57.900.986)	86.117.207	(28.216.221)	*Total comprehensive income for the period*
Saldo per 30 September 2025		**2.269.932.678**	**1.497.343.699**	**35.411.406**	**45.845.060**	**(171.739.040)**	**2.232.020**	**(17.531.487)**	**(486.176.322)**	**140.733.294**	**125.000.000**	**7.749.676.133**	**11.190.727.441**	**2.282.759.280**	**13.473.486.721**	***Balance as of September 30, 2025***
Saldo per 1 Januari 2026		**2.269.932.678**	**1.497.343.699**	**35.411.406**	**220.401.339**	**(171.739.040)**	**1.951.739**	**(17.468.821)**	**(486.401.731)**	**146.328.436**	**125.000.000**	**7.920.463.808**	**11.541.223.513**	**2.131.631.150**	**13.672.854.663**	***Balance as of January 1, 2026***
Pembagian dividen dari entitas anak kepada kepentingan nonpengendali	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(438.499.500)	(438.499.500)	*Payment of dividends from subsidiaries to non-controlling interests*
Peningkatan uang muka setoran modal oleh kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.494.477	4.494.477	*Increase in advance for share capital subscription of non- controlling interests*
Penurunan setoran modal oleh kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65.340.000)	(65.340.000)	*Capital decrease of non-controlling interests*
Penambahan cadangan umum	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-	*Additional general reserve*
Akuisisi saham dari kepentingan nonpengendali	29	-	-	-	10.108.811	-	-	-	-	-	-	-	10.108.811	203.252.463	213.361.274	*Acquisition of share from non-controlling interest*
Akuisisi kepemilikan saham asosiasi menjadi entitas anak		-	-	(701.077)	-	-	-	-	-	-	-	-	(701.077)	74.248.388	73.547.311	*Acquisition of share capital of associate to subsidiary*
Jumlah penghasilan komprehensif periode berjalan		-	-	-	-	-	-	(31.813)	-	(143.048)	-	216.396.566	216.221.705	378.001.016	594.222.721	*Total comprehensive income for the period*
Saldo per 30 September 2026		**2.269.932.678**	**1.497.343.699**	**34.710.329**	**230.510.150**	**(171.739.040)**	**1.951.739**	**(17.500.634)**	**(486.401.731)**	**146.185.388**	**130.000.000**	**8.131.860.374**	**11.766.852.952**	**2.287.787.994**	**14.054.640.946**	***Balance as of September 30, 2026***

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	30 September/ *September 30,*		
	2026	**2025**	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan	4.674.625.153	2.579.722.503	*Cash receipts from customers*
Pembayaran beban pajak final	(91.032.919)	(62.431.572)	*Final tax expense paid*
Penerimaan kas dari pelanggan - neto	4.583.592.234	2.517.290.931	*Cash receipts from customers - net*
Pembayaran kas kepada karyawan	(360.440.448)	(357.594.656)	*Cash paid to employees*
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(2.467.589.792)	(1.867.944.909)	*Cash paid to suppliers and other operating expenses*
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi	1.755.561.994	291.751.366	*Cash provided by (used in) operations*
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(330.510.931)	(352.200.342)	*Interest and financial charges paid*
Pembayaran pajak penghasilan	(328.425)	(244.115)	*Income taxes paid*
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	**1.424.722.638**	**(60.693.091)**	***Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Penerimaan dividen dari entitas asosiasi	93.697.899	115.480.682	*Dividends received from associates*
Penerimaan (pemberian)piutang lain-lain - pihak berelasi	1.826.491	(225.938)	*Receipts (withdrawal) in other receivable - related parties*
Pencairan (penempatan) aset keuangan lainnya - rekening yang dibatasi penggunaannya	(17.347.014)	50.598.641	*Withdrawal (placement) of other financial assets - restricted cash in banks*
Penerimaan bunga	27.216.514	18.929.667	*Interest received*
Pencairan (penempatan) aset keuangan lainnya - deposito berjangka	118.446.344	11.211.767	*Withdrawal (placement) of other financial assets - time deposits*
Hasil penjualan aset tetap	150.901	-	*Proceeds from sale of property and equipment*
Pembayaran biaya yang ditangguhkan	(7.291.400)	(1.257.822)	*Payment of deferred charges*
Peningkatan uang muka investasi saham	(7.480.000)	(4.000.000)	*Increase of advance on investment*
Peningkatan investasi pada entitas asosiasi	(344.471.001)	-	*Increase of investment in associates*
Perolehan aset tetap	(19.679.029)	(18.960.565)	*Acquisitions of property and equipment*
Perolehan properti investasi	(212.172.826)	(32.107.935)	*Acquisitions of investment properties*
Peningkatan investasi saham pada entitas anak	(11.357.940)	-	*Increase of investment in subsidiary*
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	**(378.461.061)**	**139.668.497**	***Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan utang bank jangka pendek	20.000.000	66.627.728	*Proceeds from short-term bank loans*
Pembayaran utang bank jangka pendek	(53.662.000)	(89.569.228)	*Payment of short-term bank loans*
Penerimaan utang bank jangka panjang	1.734.896.119	997.297.818	*Proceeds from long-term bank loans*
Pembayaran utang bank jangka panjang	(2.023.150.541)	(1.074.685.397)	*Payment of long-term bank loans*
Penerimaan (pengembalian) setoran modal dari kepentingan nonpengendali	-	(223.592.000)	*Receipt (payment) of capital contributions from non-controlling interests*
Penurunan setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali	(52.500.000)	-	*Deduction of capital in subsidiary of non-controlling interest*
Pembayaran dividen dari entitas anak kepada kepentingan nonpengendali	(438.499.500)	(10.959.137)	*Payment of dividends from subsidiaries to non-controlling interests*
Penerimaan uang muka setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali	4.494.477	10.000	*Receipt of advances for subsidiaries share capital from non-controlling interests*
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	**(808.421.445)**	**(334.870.216)**	***Net Cash Used in Financing Activities***

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	30 September/ *September 30,*		
	2026	**2025**	
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	**237.840.132**	**(255.894.810)**	***NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS***
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	**844.012.800**	**983.786.099**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE PERIOD***
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	2.063.516	1.497.707	*Effect of foreign exchange rate changes*
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	**1.083.916.448**	**729.388.996**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD***

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Agung Podomoro Land ("Perusahaan") didirikan dengan Akta Notaris No. 29 tanggal 30 Juli 2004 dari Sri Laksmi Damayanti, S.H., Notaris pengganti dari Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-21538 HT.01.01.TH.2004 tanggal 26 Agustus 2004, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91 tanggal 12 November 2004, Tambahan No. 11289.

Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 126 tanggal 17 Juli 2026, dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan penyesuaian Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2025. Akta perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0066071.AH.01.02.TAHUN 2026 pada tanggal 31 Juli 2026.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi usaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa, dan angkutan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2004. Pada saat ini, kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan meliputi pembebasan tanah, pengembang real estat, persewaan, dan penjualan tanah berikut bangunannya atas apartemen, pusat perbelanjaan, dan perkantoran dengan proyek: Mediterania Garden Residence 2, Central Park, Royal Mediterania Garden, Garden Shopping Arcade, Gading Nias Emerald, Gading Nias Residence, Grand Emerald, Gading Nias Shopping Arcade, Madison Park, Garden Shopping Arcade 2, Grand Madison, dan melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat.

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak ("Grup") sebanyak 1.360 dan 1.370 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 (tidak diaudit).

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha Agung Podomoro, di mana PT Sunter Agung sebagai entitas induk terakhir.

Berdasarkan Akta No. 88 tanggal 26 Mei 2025 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan, perubahan tersebut telah diterima dan dicatat di dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU.AH.01.09-0283327 tanggal 3 Juni 2025, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Agung Podomoro Land (the "Company") was established based on the Notarial Deed No. 29 dated July 30, 2004, of Sri Laksmi Damayanti, S.H., replacement of Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. C-21538 HT.01.01.TH.2004 dated August 26, 2004 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 91 dated November 12, 2004, Supplements No. 11289.

The Company data have been amended several times, most recently by the Notarial Deed No. 126 dated July 17, 2026, of Yulia, S.H., Notary in Jakarta, regarding the amendment in Article 3 of the Company's Articles of Association with Standard Classification of Business Fields of Indonesia (KBLI) 2025. The Deed of Amendment has been approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0066071.AH.01.02.TAHUN 2026 dated July 31, 2026.

In accordance with Article 3 of the Articles of Association, the scope of its activities is to engage mainly construction and development, investment, trading, industry, services, and transportation. The Company started its commercial operations in 2004. Currently, the Company's main business activities include land acquisition, real estate development, rental, and sale of land, and building apartments, malls and offices, with projects, namely: Mediterania Garden Residence 2, Central Park, Royal Mediterania Garden, Garden Shopping Arcade, Gading Nias Emerald, Gading Nias Residence, Grand Emerald, Gading Nias Shopping Arcade, Madison Park, Garden Shopping Arcade 2, Grand Madison, and investments in subsidiaries and associates.

The Company is domiciled in Jakarta with its head office located at APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28, West Jakarta.

The Company and its subsidiaries (the "Group") have 1,360 and 1,370 permanent employees as of September 30, 2026 and December 31, 2025 (unaudited), respectively.

The Company is part of Agung Podomoro Group, where PT Sunter Agung is the ultimate owner of the Company.

Based on the Deed No. 88 dated May 26, 2025 of Yulia, S.H., Notary in Jakarta, concerning with changes of the Board of Commissioners and Directors which has been received and registered in the Legal Entity Administration System database of the Ministry of Law with Notification Acceptance Letter No. AHU-AH.01.09-0283327 dated June 3, 2025, the Board of Commissioners and Directors of the Company as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

1. UMUM (Lanjutan) / 1. GENERAL (Continued)

a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan) / a. Establishment and General Information (Continued)

Dewan Komisaris		*Board of Commissioners*
Komisaris Utama (Independen)	Sofian Effendi	*President Commissioner (Independent)*
Komisaris	Indaryono	*Commissioner*
Direksi		*Board of Directors*
Direktur Utama	Bacelius Ruru	*President Director*
Wakil Direktur Utama	H. Noer Indradjaja	*Vice President Director*
Direktur	Miarni Ang	*Directors*
	Cesar M. Dela Cruz	
	Paul Christian Ariyanto	
Komite Audit		*Audit Committee*
Ketua	Sofian Effendi	*Chairman*
Anggota	Ardhi Kusuma Putra	*Members*
	Yassirli	
Sekretaris Perusahaan	Justini Omas	*Corporate Secretary*
Kepala Audit Internal	Laurence Untu	*Internal Audit Head*

b. Entitas Anak / b. Subsidiaries

Rincian entitas anak Grup pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

The details of the Group's subsidiaries at the end of the reporting period are as follows:

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Jenis Usaha/ *Nature of Business*	Domisili/ *Domicile*	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ *Commencement of Commercial Operations*	Nama Proyek/ *Project Name*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ *Total Assets Before Elimination*	
					30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025
Kepemilikan langsung/*Direct ownership*								
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat perbelanjaan dan hotel/ *Mall and hotel*	Bandung	2009	Festival CityLink	58,84%	58,84%	608.427.464	612.889.044
PT Kencana Unggul Sukses (KUS)	Pusat perbelanjaan dan apartemen/ *Mall and apartments*	Jakarta	2009	Green Bay	99,99%	99,99%	4.761.442.827	4.790.484.445
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat perbelanjaan, apartemen, dan perkantoran/ *Mall, apartments, and offices*	Jakarta	2005	Kuningan City	60,00%	60,00%	684.526.725	707.808.151
PT Intersatria Budi Karya Pratama (IBKP)	Apartemen/ *Apartments*	Jakarta	2006	The Lavande	80,00%	80,00%	3.392.749	3.465.759
PT Buana Surya Makmur (BSM)	Apartemen, perumahan, dan rumah toko/ *Apartments, housing, and shophouses*	Jakarta	2010	Green Lake Sunter	99,94%	99,94%	741.240.512	740.959.414
PT Kharisma Bhakti Sejahtera (KBS)	Apartemen dan perumahan/ *Apartments and housing*	Jakarta	2010	Green Permata	70,00%	70,00%	4.405.320	5.217.907
PT Central Indah Palace (CIP)	Pemilik dan pengelola hotel/ *Hotel owner and operator*	Jakarta	2011	Hotel Amaris Thamrin City	75,00%	75,00%	62.388.524	63.084.336
PT Pesona Gerbang Karawang (PGK)	Perumahan/ *Housing*	Karawang	1993	Grand Taruma	90,00%	90,00%	1.103.308.082	945.264.486

1. **UMUM** (Lanjutan)

   b. **Entitas Anak** (Lanjutan)

1. ***GENERAL*** *(Continued)*

   b. ***Subsidiaries*** *(Continued)*

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Jenis Usaha/ *Nature of Business*	Domisili/ *Domicile*	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ *Commencement of Commercial Operations*	Nama Proyek/ *Project Name*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ *Total Assets Before Elimination*	
					30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025
Kepemilikan langsung/*Direct ownership* *(Lanjutan/Continued)*								
PT Putra Adhi Prima (PAP)	Perumahan/ *Housing*	Jawa Barat	2012	Vimala Hills	99,90%	99,90%	147.412.363	154.061.342
PT Cipta Pesona Karya (CPKA)	Rumah kantor, perkantoran, dan pusat perbelanjaan/ *Home office, offices, and mall*	Jakarta	2012	SOHO Pancoran	99,99%	99,99%	206.477.051	210.733.384
PT Karya Gemilang Perkasa (KGP)	Perusahaan investasi/ *Investment holding company*	Jakarta	2011	-	99,90%	99,90%	627.268.650	628.518.232
PT Tiara Metropolitan Indah (TMI)	Rumah kantor dan perkantoran / *Home office and offices*	Jakarta	2012	SOHO@ Podomoro City	99,93%	99,93%	378.539.497	382.598.795
PT Alam Hijau Teduh (AHT)	Apartemen/ *Apartments*	Jakarta	2012	Metro Park Residence	80,00%	80,00%	31.243.351	31.583.279
PT Central Cipta Bersama (CCB)	-	Makassar	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	51,00%	51,00%	72.444.835	72.445.414
PT Tunas Karya Bersama (TKB)	-	Makassar	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	51,00%	51,00%	92.179.338	92.179.833
PT Sentral Agung Indah (SAI)	Pemilik dan pengelola hotel/ *Hotel owner and operator*	Jakarta	2013	101 Urban Jakarta Kelapa Gading	51,00%	51,00%	39.743.745	37.455.226
PT Agung Kencana Sukses (AKS) a)	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	100,00%	100,00%	40.465.223	40.543.830
PT JKS Realty (JKS)	Apartemen/ *Apartments*	Bandung	2013	Parahyangan Residences	51,00%	51,00%	11.259.776	11.362.218
PT Pandega Citraniaga (PCN)	Pusat perbelanjaan dan apartemen/ *Mall and apartments*	Balikpapan	2012	Borneo Bay City	95,85%	95,85%	2.285.369.576	1.953.623.758
PT Bali Perkasasukses (BPS)	Pemilik dan pengelola hotel/ *Owner and hotel operator*	Bali	2017	Hotel Indigo Bali Seminyak Beach	63,00%	63,00%	1.124.121.321	1.105.077.587
PT Buana Makmur Indah (BMI)	-	Karawang	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	55,00%	55,00%	28.291.430	28.322.699
PT Graha Tunas Selaras (GTS) a)	Apartemen dan perumahan/ *Apartments and housing*	Jawa Barat	2015	Podomoro Golf View	100,00%	100,00%	746.004.219	764.616.775
PT Alam Makmur Indah (AMI)	-	Karawang	2017	-	70,00%	70,00%	4.183.879	4.180.653
PT Tritunggal Lestari Makmur (TTLM)	Pemilik dan pengelola hotel/ *Owner and hotel operator*	Bandung	2021	Grand Central Bandung	99,99%	99,99%	876.111.694	904.102.700
PT Simprug Mahkota Indah (SMI)	Apartemen/ *Apartments*	Jakarta	2015	The Pakubuwono Spring	60,00%	60,00%	190.153.885	191.315.210

1. **UMUM** (Lanjutan)
   b. **Entitas Anak** (Lanjutan)

1. ***GENERAL*** *(Continued)*
   b. ***Subsidiaries*** *(Continued)*

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Jenis Usaha/ *Nature of Business*	Domisili/ *Domicile*	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ *Commencement of Commercial Operations*	Nama Proyek/ *Project Name*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ *Total Assets Before Elimination*	
					30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025
Kepemilikan langsung/*Direct ownership* *(Lanjutan/Continued)*								
PT Agung Pesona Unggul (APU) a)	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	100,00%	100,00%	551.463	563.598
PT Pesona Agung Lestari (PAL) a)	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	100,00%	100,00%	140.736.015	145.270.969
PT Griya Agung Sukses (GAS) a)	Jasa pengelolaan/ *Management service*	Jakarta	2016	-	100,00%	100,00%	12.646.520	13.283.296
PT Dimas Pratama Indah (DPI)	Apartemen, rumah toko, dan perumahan/ *Apartments, shophouses, and housing*	Batam	2013	Orchard Park Batam	80,00%	80,00%	301.119.774	321.708.169
PT Sinar Menara Deli (SMD)	Apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan pengelola hotel/ *Apartments, offices, mall, and hotel operator*	Medan	2013	Podomoro City Deli Medan	58,00%	58,00%	1.695.702.809	2.802.510.340
PT Wahana Sentra Sejati (WSS)	Pusat perdagangan dan apartemen/ *Trade center and apartments*	Jakarta	2013	Harco Glodok	69,00%	69,00%	627.940.817	642.934.342
PT Caturmas Karsaudara (CMK)	Pusat perdagangan/ *Trade center*	Jakarta	2014	Plaza Kenari Mas	50,01%	50,01%	84.705.910	85.008.785
PT Graha Cipta Kharisma (GCK)	Perumahan dan rumah toko/ *Housing and shophouses*	Jakarta	2021	Bukit Podomoro Jakarta	54,83%	85,00%	811.472.540	876.205.107
PT Central Tata Makmur (CTM)	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	99,98%	99,98%	1.646.322.291	1.771.178.805
PT Podomoro Bangun Abadi (PBA)	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	99,98%	99,98%	2.477.043	2.463.621
PT Podomoro Central Sejahtera (PCS)	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	99,98%	99,98%	500.000	500.000
PT Podomoro Sukses Lestari (PSL)	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	99,98%	99,98%	500.000	500.000
PT Podomoro Batununggal Indah (PBI)	-	Bandung	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	70,00%	70,00%	331.063.325	331.090.915
APL Realty Holdings Pte., Ltd. (APLR)	Konsultasi manajemen dan bisnis/ *Management and business consultant*	Singapura/ *Singapore*	2017	-	100,00%	100,00%	6.071.964	7.115.112
PT Agung Dewata Sukses (ADS)	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	99,00%	99,00%	23.719.311	15.842.796
PT Duta Karya Adhitama (DKA)	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	78,84%	-	510.873.033	-

1. **UMUM** (Lanjutan) / 1. ***GENERAL*** *(Continued)*

b. Entitas Anak (Lanjutan) / ***b. Subsidiaries*** *(Continued)*

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Jenis Usaha/ *Nature of Business*	Domisili/ *Domicile*	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ *Commencement of Commercial Operations*	Nama Proyek/ *Project Name*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ *Total Assets Before Elimination*	
					30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025
Kepemilikan tidak langsung/*Indirect ownership*								
PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) [a]	Perumahan dan rumah toko/ *Housing and shophouses*	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	99,97%	99,97%	317.257.264	316.211.566
PT Muara Wisesa Samudra (MWS) [a]	Perumahan dan rumah toko/ *Housing and shophouses*	Jakarta	2012	Pluit City	79,98%	79,98%	3.308.734.480	3.306.438.319
PT Tirta Kelola Sukses (TKS) [a]	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	99,97%	99,97%	36.198	39.276
PT Kencana Kelola Sukses (KKS) [a]	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	99,99%	-	5.197	-
PT Pluit Propertindo (PP) [b]	Pusat perbelanjaan/ *Mall*	Jakarta	2009	Mal Emporium Pluit	52,78%	52,78%	615.656.889	616.883.497
PT Buana Surya Lestari (BSL) [c]	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	89,95%	89,95%	279.899.449	279.897.482
PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) [c]	-	Jakarta	Praoperasi/ *Pre-operating*	-	99,93%	99,93%	513.387.246	513.087.485
PT Astakona Megahtama (AM) [d]	Perumahan dan rumah toko/ *Housing and shophouses*	Karawang	2022	Podomoro Parkland	89,99%	89,99%	921.802.831	707.183.816
PT Tatar Kertabumi (TK) [d]	Perumahan, rumah toko, dan apartemen/ *Housing, shophouses, and apartments*	Karawang	2018	Kota Kertabumi	89,99%	89,99%	165.503.705	178.245.044
PT Pandega Layar Prima (PLP) [e]	-	Balikpapan	2013	-	95,75%	95,75%	531.629	532.929
Podomoro Properties, Pte., Ltd. (PPR) [f]	Konsultasi manajemen dan bisnis/ *Management and business consultant*	Singapura/ *Singapore*	2017	-	100,00%	100,00%	1.473.696	604.319
PT Pesona Mitra Kembar Mas (PMKM) [g]	Perumahan dan rumah toko/ *Housing and shophouses*	Bandung	2018	Podomoro Park Bandung	62,29%	62,29%	1.661.092.134	1.786.965.643
PT Kota Podomoro Tenjo Sejahtera (KPTS) [h]	Perumahan dan rumah toko/ *Housing and shophouses*	Bogor	2020	Kota Podomoro Tenjo	99,96%	99,96%	140.515.199	145.359.795

[a] Kepemilikan tidak langsung melalui KUS/*Indirect ownership through KUS;*
[b] Kepemilikan tidak langsung melalui KGP/*Indirect ownership through KGP;*
[c] Kepemilikan tidak langsung melalui BSM/*Indirect ownership through BSM;*
[d] Kepemilikan tidak langsung melalui PGK/*Indirect ownership through PGK;*
[e] Kepemilikan tidak langsung melalui PCN/*Indirect ownership through PCN;*
[f] Kepemilikan tidak langsung melalui APLR/*Indirect ownership through APLR;*
[g] Kepemilikan tidak langsung melalui CTM/*Indirect ownership through CTM;*
[h] Kepemilikan tidak langsung melalui PAL/*Indirect ownership through PAL.*

1. UMUM (Lanjutan)

b. Entitas Anak (Lanjutan)

GCK

Berdasarkan Akta No. 22 tanggal 17 Juli 2026 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta dan telah disetujui oleh Kementerian Hukum Republik Indonesia dengan No. AHU-0058284.AH.01.02.Tahun 2026 pada tanggal 22 Juli 2026, Perusahaan mengalihkan sebagian kepemilikan saham sebanyak 282.793 lembar saham (35,50%) GCK kepada Hankyu Hanshin Properties Corp (HHPC).

DKA

Berdasarkan akta No. 18 tanggal 31 Maret 2026 dari Budi Handrio, S.H., Notaris di Jakarta dan berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data dari Kementerian Hukum Republik Indonesia dengan No. AHU-AH.01.09-0237698 pada tanggal 28 April 2026, Perusahaan membeli saham DKA (entitas asosiasi) sebanyak 225.026 lembar saham seri A dengan nilai Rp 225.026.000 ribu. Dengan melakukan pembelian saham ini, penyertaan Perusahaan pada DKA menjadi sebesar 78,84% dari sebelumnya 30,07%.

PCN

Berdasarkan Akta No. 113 tanggal 23 Desember 2025 dari Yulia S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui meningkatkan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor dari Rp 744.426.185 ribu menjadi Rp 1.048.951.185 ribu dengan menerbitkan saham baru. Penerbitan saham baru sebesar Rp 304.525.000 ribu tersebut diambil bagian oleh Perusahaan sebesar Rp 261.025.000 ribu dan kepentingan nonpengendali sebesar Rp 43.500.000 ribu.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan masing-masing memiliki 10.054.411.850 lembar saham atau setara dengan kepemilikan 95,85%.

Penjualan Entitas Anak

Berdasarkan Akta No. 28, 29, dan 30 tanggal 11 Desember 2025 dari Darmawan Tjoa, S.H., S.E., Notaris di Jakarta. Perusahaan dan entitas anaknya (KUS) telah melakukan penjualan saham KPP sebanyak 3.361.370 lembar saham atau senilai Rp 336.137.000 ribu kepada PT Puri Dibya Property dan PT Hartons Property Development dengan imbalan yang diterima sebesar Rp 539.917.500 ribu. Keuntungan atas penjualan saham tersebut dicatat pada Keuntungan Lainnya - neto dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Dengan penjualan saham ini, kepemilikan Perusahaan dan KUS (entitas anak) atas KPP menjadi 0% dari sebelumnya 100%.

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 1 November 2010, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Bapepam-LK, (sekarang Otoritas Jasa Keuangan "OJK") dengan suratnya No. S-9845/BL/2010 untuk melakukan penawaran umum perdana 6.150.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 11 November 2010, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 11 November 2010, 14.350.000.000 saham Perusahaan milik pemegang saham pendiri telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

1. GENERAL (Continued)

b. Subsidiaries (Continued)

GCK

Based on Deed No. 22 dated July 17, 2026, of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., a Notary in Jakarta, and approved by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia with No. AHU-0058284.AH.01.02.Tahun 2026, on July 22, 2026, the Company transferred a portion of its ownership consisting of 282,793 shares (35.50%) of GCK to Hankyu Hanshin Properties Corp (HHPC).

DKA

Based on Deed No. 18 dated March 31, 2026 of Budi Handrio, S.H., Notary in Jakarta, and based on Letter of Acceptance of Notification of Changes to Company Data of Ministry of Law of Republic of Indonesia with No. AHU-AH.01.09-0237698 dated April 28, 2026, the Company purchased shares of DKA (an associate company) as of 225,026 shares of series A amounted to Rp 225,026,000 thousand. As of the purchase of the shares, the Company's investment in DKA became 78.84% from previously 30.07%.

PCN

Based on Deed No. 113 dated December 23, 2025 from Yulia S.H., Notary in Jakarta, the shareholders agreed to increase the authorized capital, issued and paid-up capital from Rp 744,426,185 thousand to Rp 1,048,951,185 thousand by issuing new shares. The issuance of new shares amounted to Rp 304,525,000 thousand was taken up by the Company in the amounted of Rp 261,025,000 thousand and non-controling interest amounted of Rp 43,500,000 thousand.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company owned 10,054,411,850 shares or equivalent to 95.85%, respectively.

Disposal Of Subsidiary

Based on the Deed No. 28, 29, and 30 of Darmawan Tjoa, S.H., S.E., Notary in Jakarta dated December 11, 2025, the Company and its Subsidiary (KUS) have sold 3,361,370 shares of KPP or equivalent to Rp 336,137,000 thousand to PT Puri Dibya Property and PT Hartons Property Development for total consideration received amounted to Rp 539,917,500 thousand. The gain on the sale of shares is recorded in other gains - net in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Subsequent to the sale of these shares, the ownership of the Company and KUS (subsidiary) in KPP became 0% from previously 100%.

c. Public Offering of Shares of Company

On November 1, 2010, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Agency Bapepam-LK, (now Financial Service Authority of Indonesia "OJK") in its Letter No. S-9845/BL/2010 for its public offering of 6,150,000,000 shares. On November 11, 2010, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

On November 11, 2010, 14,350,000,000 shares owned by the founding shareholders were listed on the Indonesia Stock Exchange.

1. UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 27 Februari 2020, Perusahaan telah menerima surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu ("PMHMETD") dari OJK dengan No. S-81/D.04/2020.

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 6 April 2020 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Anggaran Dasar Perusahaan sebagaimana Pasal 4 ayat 2 diubah yang mana modal ditempatkan dan disetor menjadi sebesar 22.699.326.779 saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.269.932.678 ribu.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh saham Perusahaan masing-masing sebanyak 22.699.326.779 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia (Catatan 26).

2. PERUBAHAN TERHADAP SAK

Standar baru, serta amendemen dan penyesuaian terhadap SAK yang mulai berlaku untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, telah dievaluasi. Manajemen menyimpulkan bahwa tidak terdapat dampak material dari perubahan tersebut terhadap pelaporan kinerja ataupun posisi keuangan Perusahaan.

Di samping itu, pada tanggal penerbitan laporan keuangan interim ini, terdapat pula beberapa SAK yang baru serta amendemen ataupun penyesuaian terhadap SAK lainnya yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif. Standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

1 Januari 2026

- Amendemen PSAK No. 109 tentang "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107 tentang "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang "Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan"; dan
- PSAK No. 338 (Revisi 2025) tentang "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali".

1 Januari 2027

- PSAK No. 118 tentang "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan";
- PSAK No. 119 tentang "Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik": Pengungkapan"; dan
- Amendemen PSAK No. 119 tentang "Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan".

Penerapan dini untuk standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian terhadap SAK di atas diperkenankan.

Manajemen masih mengevaluasi penerapan dari standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut, dan belum dapat menentukan dampak yang mungkin timbul terhadap pelaporan keuangan Grup secara keseluruhan.

1. GENERAL (Continued)

c. Public Offering of Shares of Company (Continued)

On February 27, 2020, the Company received a notification letter of the effectiveness of registration to increase share capital by granting pre-emptive rights ("PMHMETD") from OJK with No. S-81/D.04/2020.

Based on the Deed No. 2 dated April 6, 2020 of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company's Article of Association according to Article 4 paragraph 2 was amended to increase the issued and fully paid to become 22,699,326,779 shares, with total par value amounted to Rp 2,269,932,678 thousand.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, all of the Company's shares amounted to 22,699,326,779 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange (Note 26), respectively.

2. CHANGES ON SAK

New standards, as well as amendments and improvements towards SAK that effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2025, have been assessed. Management determines that there are no material impact arise from such changes on the reporting of performance or financial position of the Company.

Moreover, as of the authorization date of the issuance of these interim financial statements, there are also several new SAK, and amendments or improvements on other SAK which have been issued but not yet effective. Those standards, interpretations, amendments or improvements shall be effective for the annual reporting period beginning on or after:

January 1, 2026

- *Amendments to PSAK No. 109 on "Financial Instruments" and PSAK No. 107 on "Financial Instruments: Disclosure" on "Classification and Measurement of Financial Instruments"; and*
- *PSAK No. 338 (Revised 2025) on "Business Combinations of Entities Under Common Control".*

January 1, 2027

- *PSAK No. 118 on "Presentation and Disclosure in Financial Statements";*
- *PSAK No. 119 on "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosure"; and*
- *Amendment to PSAK No. 119 on "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosure".*

Early adoption of those new standards, interpretations, amendments or improvements to SAK are permitted.

Management is still evaluating the adoption of those standards, interpretations, amendments or improvements and unable to determine the impact that might arise toward the financial reporting of the Group as a whole.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian Interim Grup disusun dan disajikan sesuai dengan SAK Indonesia yang terdiri dari Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah serta Peraturan No. VIII G.7 Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan serta peraturan regulator pasar modal.

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian Interim

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim adalah biaya historis, kecuali instrumen keuangan tertentu yang diukur pada nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Laporan keuangan konsolidasian interim, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian interim, disusun atas dasar akrual. Laporan arus kas konsolidasian interim disusun dengan menggunakan metode langsung di mana penerimaan serta pengeluaran kas dan setara kas diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian interim menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai jika Perusahaan memiliki kekuasaan atas *investee*, eksposur, atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk memengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas di-*investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk: (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apa pun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilikan dalam RUPS sebelumnya.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)

The interim consolidated financial statements of the Group have been prepared and presented in accordance with Indonesian SAK which comprise the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretations of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board of the Indonesian Institute of Accountants and Board of the Indonesian Institute of Accountant and Board of Syariah Accounting Standards, and the Regulation No. VIII G.7 concerning the Guidelines on Financial Statements Presentation and Disclosures and regulation of capital market regulator.

b. Basis of Measurement and Preparation of Interim Consolidated Financial Statement

The interim consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for certain financial instruments that are measured at fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below.

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The interim consolidated financial statements, except for the consolidated statement of cash flows are prepared under the accrual basis of accounting. The interim consolidated statement of cash flows are prepared using the direct method which receipts and payments of cash and cash equivalents are classified into operating, investing, and financing activities.

c. Basis of Consolidation

The interim consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and subsidiaries. Control is achieved where the Company has the power over the investee, is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee, and has the ability to use its power to affect its returns.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including: (i) the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holding of the other vote holders; (ii) potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties; (iii) rights arising from other contractual arrangements; and (iv) any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous shareholders' meetings.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

c. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Perusahaan juga mengatribusikan jumlah laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali bersaldo defisit.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra Grup, ekuitas, pendapatan, biaya, dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam Grup dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasi.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset neto yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dilakukan pada akuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas.

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan dengan pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara: (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*); dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan/diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK No. 109 tentang "Instrumen Keuangan" atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES *(Continued)*

c. Basis of Consolidation *(Continued)*

Consolidation of a subsidiary begins when the Company obtains control over the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, income and expense of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the interim consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Company gains control until the date when the Company ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the parent and to the non-controlling interest. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the equity holders of the parent and the non-controlling interest even if this results in the non-controlling interest having a deficit balance.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies.

All intra group assets and liabilities, equity, income, expenses, and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately and presented within equity. The interest of non-controlling shareholders maybe initially measured either at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the recognized amounts of the fair value of the acquiree's identifiable net asset. The choice of measurement is made on acquisition-by-acquisition basis. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus non-controlling interests' share of subsequent changes in equity.

Changes in the Group's ownership interest in existing subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interest and the non-controlling interest are adjusted to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interest are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to equity holder of the parent.

When the Group loses control of a subsidiary, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between: (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest; and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interest. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK No. 109 on "Financial Instrument" or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a jointly controlled entity.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

d. Kombinasi Bisnis

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proporsional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun

pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi.

Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjensi *(contingent consideration arrangement)*, imbalan kontinjensi tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjensi yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali setelah tanggal pelaporan sesuai dengan PSAK No. 109 tentang "Instrumen Keuangan" atau PSAK No. 237 tentang "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi" dengan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi di mana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

d. Business Combination

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

Non-controlling interests that are present ownership interests and entitle their holders to a proportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation may be initially measured either at fair value or at the non-

controlling interests proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement basis is made on a transaction-by-transaction basis.

Other types of non-controlling interests are measured at fair value or, when applicable, on the basis specified in another accounting standard.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination.

Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or liability is remeasured subsequent to reporting dates in accordance with PSAK No. 109 on "Financial Instrument" or PSAK No. 237 on "Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets" with the corresponding gain or loss being recognized in profit or loss.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if that interests were disposed of.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

d. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas dalam Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi (mata uang fungsional) dalam mata uang Rupiah (Rp), kecuali APLR dan entitas anak dalam Dolar Amerika Serikat. Laporan keuangan konsolidasian interim dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah.

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut

Pos-pos nonmoneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter diukur dalam biaya historis dalam valuta asing yang tidak dijabarkan kembali.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kurs yang digunakan terhadap Rupiah adalah sebagai berikut:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
1 Dolar Amerika Serikat	17.998	16.782	*1 United States Dollar*
1 Dolar Singapura	14.072	13.068	*1 Singapore Dollar*

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim, aset dan liabilitas kegiatan usaha luar negeri Grup (APLR) dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Pos penghasilan dan beban dijabarkan menggunakan kurs rata-rata untuk periode tersebut, kecuali kurs berfluktuasi secara signifikan selama periode tersebut, dalam hal ini kurs yang berlaku pada tanggal transaksi yang digunakan. Selisih kurs yang timbul diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas (dan diatribusikan pada kepentingan nonpengendali).

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

1. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
   i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;

3. *SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES* *(Continued)*

d. Business Combination *(Continued)*

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period, or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

e. Transactions and Translation of Financial Statements in Foreign Currencies

The individual financial statements of each entity under Group are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency) to be Indonesian Rupiah (Rp), except APLR and its subsidiary in United States Dollar. The interim consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah.

In preparing the financial statements of each entity under the group, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the exchange rate prevailing at the transaction date. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are re-translated at the rates prevailing at that date.

Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are re-translated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not re-translated.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the exchange rates used to Rupiah are as follows:

Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

For the purposes of presenting these interim consolidated financial statements, the assets and liabilities of the Group's foreign operation (APLR) are translated into Indonesian Rupiah using exchange rates prevailing at the end of each reporting period. Income and expense items are translated at the average exchange rates for the period, unless exchange rates fluctuate significantly during that period, in which case the exchange rates at the dates of the transactions are used. Exchange differences arising, if any, are recognized in other comprehensive income and accumulated in equity (and attributed to non-controlling interests as appropriate).

f. Transactions with Related Parties

A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):

1. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
   i. Has control or joint control over the reporting entity;

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)

ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
iii. Merupakan personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

2. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
   i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
   ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
   iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
   iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
   v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
   vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam (1);
   vii. Orang yang diidentifikasi dalam (1) (ii) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
   viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, di mana persyaratan tersebut sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim yang relevan.

g. Aset Keuangan

Pengakuan Aset Keuangan

Aset keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi, kecuali jika dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi, dalam hal ini biaya transaksi langsung dibebankan. Piutang usaha pada pengakuan awal diukur sebesar harga transaksi yaitu harga yang mencerminkan jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Pembelian atau penjualan reguler aset keuangan diakui menggunakan akuntansi tanggal perdagangan, yaitu tanggal ketika Perusahaan berkomitmen untuk menjual atau membeli suatu aset keuangan.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

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

***3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

***f. Transactions with Related Parties** (Continued)*

ii. Has significant influence over the reporting entity; or
iii. A member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

2. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
   i. The entity and the reporting entity are members of the same Group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
   ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Group of which the other entity is a member);
   iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
   iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
   v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
   vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (1);
   vii. A person identified in (1) (ii) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); or
   viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

The transactions are made based on terms agreed by both parties, in which such terms are the same as those of transactions between unrelated parties.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant notes to the interim consolidated financial statements herein.

g. Financial Assets

Recognition of Financial Assets

Financial assets are initially measured at fair value plus transaction costs, unless it is carried at fair value through profit or loss, in which case transaction costs are immediately expensed. Trade receivables at initial recognition are measured at its transaction price which a price that reflects an amount of consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. A regular way purchase or sale of financial asset is recognized using trade date accounting, the date when the Company makes commitment to purchase or sell a financial asset.

Derecognition of Financial Assets

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

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

g. Aset Keuangan (Lanjutan)

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan (Lanjutan)

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

Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima diakui dalam laba rugi.

Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui

berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Setiap keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan dan metode untuk mengalokasikan penghasilan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) selama perkiraan umur aset keuangan, atau, jika sesuai, periode yang lebih singkat untuk jumlah tercatat neto pada pengakuan awal.

Penghasilan bunga diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk aset keuangan.

Klasifikasi dan Pengukuran

Grup telah mengadopsi PSAK No. 109 tentang "Instrumen Keuangan", yang menetapkan persyaratan dalam klasifikasi dan pengukuran, dan penurunan nilai aset keuangan.

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan ditentukan berdasarkan model bisnis dan arus kas kontraktual - baik dari pembayaran pokok dan bunga semata.

Secara umum, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori sebagai berikut:
1. Aset keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi;
2. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL");

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Financial Assets (Continued)

Derecognition of Financial Assets (Continued)

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

On derecognition of financial assets in its entirety, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received is recognized in profit or loss.

On derecognition of financial assets other than its entirety (e.g., when the Group retains an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part it continues to recognize under continuing involvement, and

the part it no longer recognizes on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. Any cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

Effective Interest Method

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

Interest income is recognized on an effective interest basis for financial assets.

Classification and Measurement

The Group has adopted PSAK No. 109 on "Financial Instrument", which sets the requirements in classification and measurement, and impairment of financial assets.

Classification and measurement of financial assets are determined based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest.

In general, financial assets are classified in four categories as follows:
1. *Financial assets at amortized cost;*
2. *Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL");*

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

g. Aset Keuangan (Lanjutan)

Klasifikasi dan Pengukuran (Lanjutan)

3. Aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI") dengan daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang); dan
4. Aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain FVOCI tanpa daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen ekuitas).

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya sebagai biaya perolehan diamortisasi, FVTPL, dan FVOCI tanpa daur ulang.

1. Aset Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Grup mengukur aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan metode suku bunga efektif dan mengalami penurunan nilai.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk dari kas dan setara kas, piutang usaha kepada pihak ketiga, piutang lain-lain, rekening bank yang dibatasi penggunaannya, deposito berjangka, dan dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel.

2. Aset Keuangan pada FVTPL

Aset keuangan pada FVTPL tercatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim pada nilai wajar dengan perubahan neto nilai wajar yang diakui pada laba rugi.

Kategori ini termasuk instrumen derivatif dan investasi ekuitas yang diperdagangkan di bursa efek yang mana oleh Grup diklasifikasikan secara tak terbatalkan pada FVOCI. Dividen atas investasi ekuitas yang tercatat di bursa diakui sebagai penghasilan lain-lain dalam laba rugi dan penghasilan komprehensif pada saat hak atas pembayaran telah ditetapkan.

Derivatif melekat dalam kontrak hibrida, dengan liabilitas keuangan atau kontrak utama nonkeuangan, dipisahkan dari kontrak utamanya, dan dicatat sebagai derivatif terpisah jika: karakteristik ekonomi dan risiko tidak berkaitan erat dengan kontrak utamanya; instrumen terpisah dengan persyaratan yang sama dengan derivatif melekat akan memenuhi definisi derivatif; dan kontrak hibrida ini tidak diukur pada FVTPL. Derivatif melekat diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi. Penilaian ulang hanya terjadi jika terdapat perubahan baik dalam persyaratan kontrak yang secara signifikan mengubah arus kas yang sebaliknya akan diperlukan, atau reklasifikasi aset keuangan di luar dari kategori FVTPL. Nilai wajar dari instrumen keuangan ditentukan dengan cara yang dijelaskan pada Catatan 42c.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Financial Assets (Continued)

Classification and Measurement (Continued)

3. Financial assets at fair value through other comprehensive income ("FVOCI") with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments); and

4. Financial assets at fair value through other comprehensive income FVOCI with no recycling of cumulative gains and losses (equity instruments).

The Group classifies its financial assets as at amortized cost, FVTPL, and FVOCI with no recycling.

1. Financial Assets at Amortized Cost

The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- *The financial assets is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and*
- *The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.*

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest rate method and are subject to impairment.

The Group's financial assets at amortized cost includes cash and cash equivalents, trade receivables from third parties, other receivables, restricted cash in banks, restricted time deposits, and funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment.

2. Financial Assets at FVTPL

Financial assets at FVTPL are carried in the interim consolidated statement of financial position at fair value with net changes in fair value recognized in profit or loss.

This category includes derivative financial instruments and listed equity investments which the Group had not irrevocably elected to classify at FVOCI (if any). Dividends on listed equity investments are recognized as other income in the profit or loss and other comprehensive income when the right of payment has been established.

A derivative embedded in a hybrid contract, with a financial liability or non-financial host, is separated from the host and accounted for as a separate derivative if: the economic characteristics and risks are not closely related to the host; a separate instrument with the same terms as the embedded derivative would meet the definition of a derivative; and the hybrid contract is not measured at FVTPL. Embedded derivatives are measured at fair value with changes in fair value recognized in profit or loss. Reassessment only occurs if there is either a change in the terms of the contract that significantly modifies the cash flows that would otherwise be required or a reclassification of a financial asset out of the FVTPL category. Fair value of the financial instruments is determined in the manner described in Note 42c.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

g. Aset Keuangan (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (Lanjutan)

3. Aset Keuangan pada FVOCI tanpa Daur Ulang

Setelah pengakuan awal, Grup dapat membuat keputusan yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan di penghasilan komprehensif lain setelah perubahan nilai wajar investasi ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang pada laba rugi. Dividen diakui dalam laba rugi pada saat hak Grup untuk menerima dividen ditetapkan, kecuali dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan sebagian biaya investasi. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVOCI bukan subjek pada penilaian penurunan nilai.

Aset keuangan Grup pada FVOCI tanpa daur ulang termasuk investasi saham.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Provisi penurunan nilai untuk piutang usaha dan piutang lain-lain diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK No. 109 tentang "Instrumen Keuangan" dengan menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya. Selama proses ini, probabilitas tidak terbayarnya

piutang dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah ekspektasi yang timbul dari *default* untuk menentukan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur piutang. Untuk piutang usaha, yang dilaporkan neto, penyisihan tersebut dicatat dalam akun penyisihan terpisah dengan kerugian diakui sebagai pos terpisah dalam laba rugi. Setelah konfirmasi bahwa piutang tidak dapat ditagih, nilai tercatat bruto aset dihapuskan dari kerugian penurunan nilai terkait.

Penyisihan penurunan nilai piutang dari pihak berelasi diakui berdasarkan model kerugian kredit yang diharapkan ke depan. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah penyisihan didasarkan pada apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan. Untuk risiko kredit yang tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian selama 12 bulan bersama dengan pendapatan bunga kotor diakui. Untuk risiko kredit yang meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya bersama dengan pendapatan bunga bruto harus diakui. Untuk aset yang mengalami penurunan nilai kredit, diakui kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya beserta pendapatan bunga secara neto.

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai Liabilitas atau Ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar nilai yang diterima, setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Financial Assets (Continued)

Impairment of Financial Assets (Continued)

3. Financial Assets at FVOCI with No Recycling

Upon initial recognition, the Group may make an irrevocable election to present in other comprehensive income subsequent changes in fair value of equity investments that are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis.

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss. Dividends are recognized in profit or loss when the Group's right to receive the dividends are established, unless the dividend clearly represents a recovery of part of the cost of the investments. Equity instruments designated at FVOCI are not subject to impairment assessment.

The Group's financial assets at FVOCI with no recycling include investment in shares.

Impairment of Financial Assets

Impairment provisions for trade and other receivables are recognized based on the simplified approach within PSAK No. 109 on "Financial Instrument" using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit loss. During this process the probability of the non-payment of the receivables is assessed. This probability is then

by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the receivables. For trade receivables, which are reported net, such provisions are recorded in a separate provision account with the loss being recognized in profit or loss. On confirmation that the receivable will not be collectible, the gross carrying value of the asset is written-off against the associated impairment loss.

Impairment provisions for receivables from related parties are recognized based on a forward looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset. For those where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, 12 months expected credit losses along with gross interest income are recognized. For those for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognized. For those that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognized.

h. Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as Liability or Equity

Financial liabilities and equity instruments issued by the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity Instruments

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

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas (Lanjutan)

Instrumen Ekuitas (Lanjutan)

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

Biaya emisi saham dikurangkan dari tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL langsung diakui dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas Keuangan FVTPL

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL pada saat liabilitas keuangan baik dimiliki untuk diperdagangkan atau ditetapkan pada FVTPL.

Liabilitas keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

- Diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat;
- Pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola Grup secara bersama mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini; atau
- Merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Liabilitas keuangan selain liabilitas keuangan yang diperdagangkan dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal jika:

- Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- Kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan dan informasi tentang kelompok tersebut disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas (sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 224 tentang "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi"), misalnya Direksi dan Komisaris.

Liabilitas Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, uang jaminan penyewa, dan utang bank, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

h. Financial Liabilities and Equity Instruments (Continued)

Equity Instruments (Continued)

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

Issuance costs of shares are deducted from additional paid-in capital and are not amortized.

Financial Liabilities

Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial liabilities at FVTPL are recognized immediately in profit or loss.

Financial liabilities are classified as either financial liability at FVTPL or at amortized cost.

Financial Liabilities at FVTPL

Financial liabilities are classified as at FVTPL when the financial liability is either held for trading or it is designated as at FVTPL.

A financial liability is classified as held for trading if:

- *It has been acquired principally for the purpose of repurchasing in the near term;*
- *On initial recognition it is part of an identified portfolio of financial instruments that the Group manages together and has a recent actual pattern of short-term profit-taking; or*
- *It is a derivative that is not designated and effective as a hedging instrument.*

A financial liability other than a financial liability held for trading may be designated as at FVTPL upon initial recognition if:

- *Such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or*
- *A group of financial assets, financial liabilities or both is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the group is provided internally on that basis to the entity's key management personnel (as defined in PSAK No. 224 on "Related Party Disclosures") for example the entity's Board of Directors and Commissioner.*

Financial Liabilities at Amortized Cost

Financial liabilities, which include trade and other payables, accrued payables, tenants' security deposits, and bank loans, are initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas (Lanjutan)

Metode Suku Bunga Efektif

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

Beban bunga diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk liabilitas keuangan.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

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

i. Pengukuran Biaya Diamortisasi

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan atau liabilitas keuangan adalah jumlah aset keuangan atau liabilitas keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok pinjaman, ditambah atau dikurangi amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai pengakuan awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi penurunan nilai.

j. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim jika, dan hanya jika, Grup tersebut memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui, dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus harus ada pada saat ini bukan bersifat kontinjensi atas terjadinya suatu di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

k. Kas dan Setara Kas

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank, dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya serta tidak dibatasi penggunaannya.

l. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah suatu entitas di mana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan dan bukan merupakan entitas anak ataupun bagian partisipasi dalam ventura bersama. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee* tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

***3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

***h. Financial Liabilities and Equity Instruments** (Continued)*

Effective Interest Method

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

Interest expense is recognized on an effective interest method for financial liabilities.

Derecognition of Financial Liabilities

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

i. Amortized Cost Measurement

The amortized cost of a financial asset or liability is the amount at which the financial assets or liability is measured at initial recognition, minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest rate method of any difference between the initial amount recognized and the maturity amount, minus any reduction for impairment.

j. Offsetting of Financial Assets and Financial Liabilities

Financial assets and financial liabilities are off-set and the net amount presented in the interim consolidated statement of financial position when, and only when, the Group has a legally enforceable right to off-set the recognized amounts, and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously. A right to off-set must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

k. Cash and Cash Equivalents

For cash flows presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks, and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.

l. Investments in Associates

An associate is an entity over which the Group has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in a joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control or joint control over those policies.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

I. Investasi pada Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Penghasilan, aset, dan liabilitas dari entitas asosiasi dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK No. 105 tentang "Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan". Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian interim sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi neto Grup dalam entitas asosiasi), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dari tanggal pada saat *investee* menjadi entitas asosiasi. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar neto dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjensi dari entitas asosiasi yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai *goodwill*. *Goodwill* termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilai sebagai bagian dari investasi.

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

Jika perlu, jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk *goodwill*) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK No. 236 tentang "Penurunan Nilai Aset", sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai yang diakui pada keadaan tersebut tidak dialokasikan pada setiap aset yang membentuk bagian dari nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK No. 236 tentang "Penurunan Nilai Aset" sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas dari tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepentingan dalam entitas asosiasi terdahulu dan sisa kepentingan adalah aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa kepentingan pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar dianggap sebagai nilai wajarnya pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK No. 109 tentang "Instrumen Keuangan".

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

I. Investments in Associates (Continued)

The results of operations, assets, and liabilities of associates are incorporated in the consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK No. 105 on "Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations". Under the equity method, an investment in an associate is initially recognized in the interim consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate. When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that associate (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate), the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

An investment in an associate is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate. Any excess of the cost of acquisition over the Group's share of the net fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of the associate recognized at the date of acquisition is recognized as goodwill. Goodwill which is included within the carrying amount of the investment, and tested for impairment as part of the investment.

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

When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK No. 236 on "Impairment of Assets", as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Impairment losses recognized in these circumstances are not allocated to each asset that forms part of the carrying amount of the investment in associates. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK No. 236 on "Impairment of Assets" to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK No. 109 on "Financial Instrument".

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

l. Investasi pada Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Selisih antara jumlah tercatat entitas asosiasi pada tanggal metode ekuitas dihentikan penggunaannya, dan nilai wajar setiap investasi yang tersisa dan setiap hasil dari pelepasan bagian kepentingan dalam entitas asosiasi termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pelepasan dari entitas asosiasi. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

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

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

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

Jika entitas asosiasi menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda dengan Grup untuk transaksi dan peristiwa serupa, maka penyesuaian perlu dilakukan untuk menyamakan kebijakan akuntansi entitas asosiasi dengan kebijakan akuntansi Grup ketika laporan keuangan entitas asosiasi tersebut digunakan oleh Grup dalam menerapkan metode ekuitas.

m. Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 0,50% - 3,00% dari jumlah pendapatan hotel setiap bulan.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari dana cadangan.

Beban penggantian dan penambahan perabotan dan perlengkapan hotel mengurangi saldo dana cadangan.

n. Persediaan Hotel

Persediaan makanan dan minuman, perlengkapan operasional, dan bahan pemeliharaan gedung yang dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Persediaan dicatat ke nilai realisasi neto ketika rusak, atau menjadi usang seluruhnya atau sebagian.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

l. Investments in Associates (Continued)

The difference between the carrying amount of the associate at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part interest in the associate, is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate on the same basis as would be required if that associate had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

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

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

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

If an associate uses accounting policies other than those of the Group for like transactions and event in similar circumstances, adjustment shall be made to make the associate's accounting policies conform to those of the Group when the associate's financial statements are used by the entity in applying the equity method.

m. Funds/Reserve for Replacement of Hotels Furniture and Equipment

Reserve for replacement of hotels furniture and equipment is set at 0.50% - 3.00% of total hotel revenue every month.

The funds are specifically set aside as a reserve and deposit in bank. Interest earned on bank accounts deposited is part of the reserves and funds.

Expenses for replacement and additions to hotels furniture and equipment is reduced from reserve fund balance.

n. Hotels Inventories

Inventories, which include food and beverages, operating equipment, and building maintenance materials, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method.

Inventories are written down to its net realizable value when damaged, or it become wholly or partially obsolete.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

o. Persediaan Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen, perkantoran, hotel, dan kios yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan, dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan dalam penyelesaian pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan aset real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan dalam penyelesaian pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan aset real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan aset real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:
- Biaya praperolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:
- Biaya praperolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh; dan
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Grup tetap melakukan kapitalisasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Atas perbedaan yang terjadi, Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan pengembangan aset real estat.

p. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka, kecuali untuk pajak final dibayar di muka, diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

o. Real Estate Assets Inventories

Real estate assets, which consist of apartments, offices, hotel, and counter units ready for sale, land not yet developed, land under development, and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

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

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

The cost of buildings under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate assets and borrowing costs, and is transferred to the buildings ready for sale account when it is completed and ready for sale.

The real estate assets development costs which are capitalized to the real estate development project are:
- *Land pre-acquisition costs;*
- *Land acquisition costs;*
- *Project direct costs;*
- *Costs that are attributable to real estate development activities; and*
- *Borrowing costs.*

Costs which are allocated to project costs are:
- *Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired; and*
- *Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.*

The Group capitalizes the project development costs even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project costs. However, the Group recognizes provisions periodically for the difference that may arise. The provision is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Group will revise and reallocate the cost.

Expenses which are not related to the development of real estate assets are charged to profit or loss when incurred.

p. Prepaid Expenses

Prepaid expenses, except for prepaid final tax, are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

q. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan - atau bagian dari bangunan - atau keduanya) yang dimiliki untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif, atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Grup mengukur properti investasinya setelah pengakuan awal menggunakan model biaya.

Properti investasi diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomik dari aset sebagai berikut:

	Tahun/*Years*	
Bangunan dan prasarana	20 - 30	*Buildings and facilities*
Mesin dan peralatan	8	*Machinery and equipment*

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Setelah penerapan PSAK No. 116 tentang "Sewa", Perusahaan menganalisis fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut (jika ada) sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya.

Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Perusahaan, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Perusahaan menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK No. 116 tentang "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Perusahaan menerapkan PSAK No. 240, tentang "Properti Investasi" atau PSAK No. 216 tentang "Aset Tetap".

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB"), dan Hak Pakai ("HP") ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun properti investasi.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomik masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, atau dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

***3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

q. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building - or part of a building - or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes, or sale in the ordinary course of business. The Group measures its investment properties subsequent to initial recognition using the cost model.

Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Investment properties, except land, are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

Land is stated at cost and is not depreciated.

Upon adoption of PSAK No. 116 on "Leases", the Company analysis the facts and circumstances for each type of land rights in determining the accounting for each of these land rights (if any) so that it can accurately represent an underlying economic event or transaction.

If the land rights do not transfer control of the underlying assets to the Company, but gives the rights to use the underlying assets, the Company applies the accounting treatment of these transactions as leases under PSAK No. 116 on "Leases". If land rights are substantially similar to land purchases, the Company applies PSAK No. 240, on "Investment Property" or PSAK No. 216 on "Property and Equipment".

Legal cost of land rights in the form of Business Usage Rights ("Hak Guna Usaha" or "HGU"), Building Usage Rights ("Hak Guna Bangunan" or "HGB") and Usage Rights ("Hak Pakai" or "HP") when the land is acquired initially are recognized as part of the cost of the land under investment properties.

Investment properties include properties in the process of development and that will be used as investment properties after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment properties is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the investment property is calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the investment property and is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

Transfer is made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by end of owner-occupation, or inception of an operating lease with another party. Transfer is made from investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

r. Aset Tetap - Pemilikan Langsung

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti, atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika, dan hanya jika, besar kemungkinan manfaat ekonomik di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya oleh Grup dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus *(straight-line method)* berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomik aset tetap seperti berikut:

	Tahun/*Years*	
Bangunan dan prasarana	10 - 30	*Building and facilities*
Peralatan kantor	4 - 8	*Office equipment*
Kendaraan	4 - 8	*Vehicles*
Perlengkapan proyek	4 - 8	*Project equipment*
Mesin dan peralatan	4 - 8	*Machine and equipment*

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Masa manfaat ekonomik, nilai residu, dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan nilai tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

s. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

***3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

r. Property and Equipment - Direct Acquisitions

Property and equipment held for use in supply of services or for administrative purposes are stated at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of property and equipment, are recognized as an asset if, and only if, it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

Depreciation of property and equipment begins when the asset is available for use in the manner intended by the Group and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the property and equipment as follows:

Land is stated at cost and is not depreciated.

The estimated useful lives, residual values, and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to profit or loss and in the year the asset is derecognized.

Construction in progress are stated at cost including borrowing costs incurred during the construction period arising from the debt used for the construction of the asset. Accumulated cost is transferred to the respective property and equipment account when completed and ready for use.

s. Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, assets necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

s. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset tersebut dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

t. Biaya yang Ditangguhkan

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pembangunan kantor pemasaran, ruang pameran, dan kantor operasional ditangguhkan dan diamortisasi dengan metode garis lurus dengan masa manfaat 2 - 4 tahun.

u. *Goodwill*

Goodwill timbul atas akuisisi dari suatu bisnis yang dicatat pada biaya perolehan yang ditetapkan pada tanggal akuisisi dari bisnis tersebut (Catatan 3d) dikurangi akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Untuk tujuan uji penurunan nilai, *goodwill* dialokasikan pada setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut. Unit penghasil kas yang telah memperoleh alokasi *goodwill* diuji penurunan nilainya secara tahunan, dan ketika terdapat indikasi bahwa unit tersebut mengalami penurunan nilai. Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai dialokasikan pertama untuk mengurangi jumlah tercatat aset atas setiap *goodwill* yang dialokasikan pada unit dan selanjutnya ke aset lainnya dari unit dibagi prorata atas dasar jumlah tercatat setiap aset dalam unit tersebut. Setiap kerugian penurunan nilai *goodwill* diakui secara langsung dalam laba rugi. Rugi penurunan nilai yang diakui atas *goodwill* tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Pada pelepasan unit penghasil kas yang relevan, jumlah yang dapat diatribusikan dari *goodwill* termasuk dalam penentuan laba atau rugi atas pelepasan.

Kebijakan Grup atas *goodwill* yang timbul dari akuisisi entitas asosiasi dijelaskan pada Catatan 3l.

v. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (Kecuali *Goodwill*)

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Grup mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakainya, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

***3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

***s. Borrowing Costs** (Continued)*

Capitalization of borrowing costs begins when the required activities to prepare the asset for use in accordance with the intention and expenditures for the asset and borrowing cost have occurred. Capitalization of borrowing cost ceases when all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.

t. Deferred Charges

Expenses related to constructions of marketing office, show unit, and operational office are deferred and amortized using the straight-line method based on the estimated useful lives of 2 - 4 years.

u. Goodwill

Goodwill arising on an acquisition of a business is carried at cost as established at the date of acquisition of the business (Note 3d) less accumulated impairment losses, if any.

For the purpose of impairment testing, goodwill is allocated to each of the Group' cash-generating units expected to benefit from the synergies of the combination. Cash-generating units which have been allocated to goodwill are tested for impairment annually, or more frequently when there is an indication that the unit may be impaired. If the recoverable amount of the cash-generating unit is less than its carrying amount, the impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the unit and then to the other assets of the unit pro-rata on the basis of the carrying amount of each asset in the unit. Any impairment loss for goodwill is recognized directly in profit or loss. An impairment loss recognized for goodwill is not reversed in a subsequent period.

On disposal of the relevant cash generating unit, the attributed amount of goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.

The Group's policy for goodwill arising on the acquisition of associates is described in Note 3l.

v. Impairment of Non-financial Assets (Except Goodwill)

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimate the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial assets (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

v. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (Kecuali *Goodwill*) (Lanjutan)

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui pada periode sebelumnya untuk aset akan dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, nilai tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya.

Kepemilikan tersebut dibatasi sehingga nilai tercatat aset tidak melebihi terpulihkannya maupun nilai tercatat.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g; penurunan nilai untuk *goodwill* dijelaskan dalam Catatan 3u.

w. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Perusahaan mengakui liabilitas imbalan pascakerja kepada karyawan sesuai dengan ketentuan minimum di dalam Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 yang mengatur mengenai pelaksanaan dari Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang "Cipta Kerja" yang telah diganti dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang "Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang".

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuaria secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Biaya imbalan pascakerja dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian);
- Beban bunga; dan
- Pengukuran kembali.

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pascakerja di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Beban bunga dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas imbalan pascakerja.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan atau kerugian aktuarial diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain. Pengukuran kembali tidak mereklasifikasi laba atau rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amendemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum *vested* tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode *vesting* masa depan.

x. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan di mana aset dan liabilitas yang diperoleh dari kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi pada jumlah tercatatnya.

***3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

***v. Impairment of Non-financial Assets (Except Goodwill)** (Continued)*

Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the interim consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expenses categorized that are consistent with the functions of the impaired assets.

A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognize. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount.

The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3g; while impairment for goodwill is discussed in Note 3u.

w. Post-employment Benefits Obligations

The Company recognizes post-employment benefits liabilities to its employees in accordance with the minimum requirement in the Government Regulation No. 35 Year 2021 which regulates the implementation of Law No. 11 Year 2020 on "Job Creation" which has been replaced by Law No. 6 Year 2023 on "Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 Year 2022 on Job Creation Into Law".

Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on discount rate and annual rate of increase in compensation.

Post-employment benefits expenses are categorized as follows:

- *Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements);*
- *Interest expense; and*
- *Remeasurements.*

The Group presents the first two components of post-employment benefits expenses in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service cost.

Interest expense is calculated by applying the discount rate to the post-employment benefits liabilities.

All re-measurements, comprising of actuarial gains or losses, are recognized immediately through other comprehensive income. Re-measurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

All past service costs are recognized at the earlier of when the amendment/curtailment occurs and when the related restructuring or termination costs are recognized. As a result, unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period.

x. Business Combination Under Common Control

Business combination of entities under common control that qualifies as a business are accounted for under pooling of interest method where assets and liabilities acquired in the business combination are recorded by the acquirer at their book values.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

x. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali (Lanjutan)

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai tambahan modal disetor dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika terjadi kehilangan pengendalian.

Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak periode di mana entitas yang bergabung berada dalam sepengendali.

y. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan Real Estat

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK No. 115 tentang "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" dengan melakukan analisis transaksi melalui lima langkah model pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, di mana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
   - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
   - Grup dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;
   - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
   - Kemungkinan besar kelompok usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
3. Menentukan harga transaksi;
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan real estat kepada pembeli;
- Grup tidak lagi melanjutkan keterlibatan manajerial atau kendali efektif atas real estat yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomik yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Grup; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

Penjualan diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima.

Pendapatan Hotel

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga dari aset keuangan diakui atas dasar proporsi waktu dengan mengacu pada jumlah pokok dan suku bunga efektif yang sesuai, yang merupakan suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa depan selama perkiraan umur aset keuangan ke jumlah tercatat aset neto pada pengakuan awal.

***3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

***x. Business Combination Under Common Control** (Continued)*

The difference between the transfer price and the book value is presented as additional paid-in capital and is not recycled to profit or loss when there is loss of control.

The pooling-of-interest method is applied as if the entities had been combined from the period when the merging entities were placed under common control.

y. Revenue and Expense Recognition

Real Estate Sales

The Group recognizes revenues in accordance with PSAK No. 115 on "Revenue from Contracts with Customers" by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. *Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:*
   - *The contract has been agreed by the parties involved in the contract;*
   - *The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred;*
   - *The contract has commercial substance; and*
   - *It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred.*
2. *Identify the performance obligations in the contract;*
3. *Determine the transaction price;*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation; and*
5. *Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).*

The Group recognizes revenue from the sale of real estate at a point in time when all of the following conditions are fulfilled:

- *The Group has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the real estate;*
- *The Group retains neither continuing managerial involvement nor effective control over the real estate sold;*
- *The amount of revenue can be measured reliably;*
- *It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group; and*
- *The costs incurred or to be incurred with respect to the sales transaction can be measured reliably.*

Sales are recognized during the handover of the asset which is evidenced by a handover letter.

Hotel Revenue

Hotel room revenue is recognized based on room occupancy while other hotel revenues are recognized when the goods are delivered or services are rendered to the customers.

Interest Revenue

Interest revenue from financial assets is recognized on the basis of the time proportion by reference to the principal amount and the appropriate effective interest rate, which is the rate that exactly discounts estimated cash receipts in the future over the expected life of the financial assets to the carrying amount of the net assets at initial recognition.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

y. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Biaya dan Beban

Grup mengakui semua biaya dan beban pada saat terjadinya dengan dasar akrual.

Beban bunga diakui sebagai bunga yang masih harus dibayar dengan mempertimbangkan hasil efektivitas atas liabilitas tersebut.

z. Sewa

Grup sebagai *Lessee*

Pada awal kontrak, Grup menilai apakah kontrak tersebut adalah, atau memuat, sewa. Suatu kontrak adalah atau memuat sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset yang diidentifikasi untuk suatu periode waktu dengan memberikan imbalan.

Grup mengakui liabilitas sewa sebesar pembayaran sewa yang akan dibayar selama masa sewa, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman tambahan *lessee*. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansial, dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga, dan jumlah yang diharapkan untuk dibayar dalam jaminan nilai sisa. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan yang wajar untuk opsi pembelian jika ditentukan untuk dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk mengakhiri sewa jika jangka waktu sewa mencerminkan Grup melaksanakan opsi pengakhiran sewa.

Aset hak-guna termasuk jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung awal yang dibayarkan, biaya pemulihan dan pembayaran sewa pada atau sebelum tanggal mulai sewa, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Setelah tanggal awal sewa, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk mencerminkan beban bunga dan dikurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Aset hak-guna disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan taksiran masa manfaat aset.

Sewa jangka pendek (dengan jangka waktu kurang atau sama dengan 12 bulan) dan sewa aset bernilai rendah akan diperlakukan sama dengan sewa operasi dalam PSAK No. 116 tentang "Sewa". Grup akan mengakui pembayaran sewa dengan dasar garis lurus selama periode sewa dalam laba rugi.

Aset hak-guna disajikan bersama dengan aset tetap, sementara liabilitas sewa disajikan terpisah di laporan posisi keuangan konsolidasian interim. Penyusutan aset hak-guna dan beban bunga atas liabilitas sewa disajikan dalam laba rugi.

Grup sebagai *Lessor*

Sewa di mana Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

y. Revenue and Expense Recognition (Continued)

Cost and Expenses

The Group recognize all costs and expenses when incurred on an accrual basis.

Interest expense is recognized as the interest accrues, taking into account the effective yield on the liability.

z. Leases

Group as a Lessee

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

The Group recognizes lease liabilities at the amount of lease payments that will be paid over the lease term, discounted using the lessee's incremental borrowing rate. Lease payments include fixed payments, including substantially fixed payments, less lease incentive receivables, variable lease payments that depends on index or interest rate, and the expected amount to be paid in a residual value guarantee. Lease payments also include the reasonable exercise price for purchase option if it is determined to be exercised by the Group, and the payment of penalty to terminate the lease if the lease term reflects the Group exercising the lease termination option.

The right-of-use assets include the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs paid, restoration costs and lease payments on or before the start date of the lease, less lease incentives received.

After the inception date of the lease, the amount of the lease liabilities is increased to reflect the interest charges and less lease payments made. Right-of-use assets are depreciated using the straight-line method over the shorter period between the lease term and the estimated useful life of the asset.

Short-term leases (with term of less or equal to 12 months) and leases of low-value assets will be treated the same as operating leases in PSAK No. 116 on "Leases". The Group will recognize lease payments on a straight-line basis during the lease period in profit or loss.

Right-of-use assets are dislosed together with property and equipment while lease liabilities are presented separately in the interim consolidated statement of financial position. Depreciation of right-of-use assets and interest charges on lease liabilities are presented in profit and loss.

Group as a Lessor

Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized on a straight-line basis over the lease term.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

z. Sewa (Lanjutan)

Grup sebagai *Lessor* (Lanjutan)

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun pendapatan yang diterima di muka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku. Uang jaminan yang diterima dari pelanggan disajikan sebagai dari "Uang jaminan penyewa".

aa. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak yang terutang dan pajak tangguhan.

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian interim dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak memengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal *goodwill*.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam periode di mana liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

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

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

z. Leases (Continued)

Group as a Lessor (Continued)

Rental income received in advance are recorded as unearned revenue and recognized as income regularly over the rental periods. Deposits received from customers are presented as part of "Tenants' security deposit".

aa. Income Tax

Income tax expense represents the sum of the current tax payable and deferred tax.

Current tax payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the interim consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible.

Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.

Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the interim consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that is probable that taxable profit will be available against which those deductible temporary differences can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arise from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit. In addition, deferred tax liabilities are not recognized if the temporary differences arise from the initial recognition of goodwill.

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

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

The carrying amount of deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle their current tax assets and current tax liabilities on a net basis.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

aa. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang berasal dari transaksi atau kejadian yang diakui di luar laba rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi yang timbul dari akuntansi awal untuk kombinasi bisnis. Dalam kasus kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

bb. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang dari saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan yang disesuaikan dengan jumlah saham biasa yang dibeli kembali.

Laba per saham dilusian jika ada, dihitung dengan membagi laba neto yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

cc. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur (*orderly transaction*) antara pelaku pasar (*market participants*) pada tanggal pengukuran di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan di mana Perusahaan memiliki akses pada tanggal tersebut. Nilai wajar liabilitas mencerminkan risiko wanprestasinya.

Perusahaan mengukur nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diakui pada nilai wajar dengan menggunakan tingkat hierarki berikut ini:
- Tingkat 1 : Harga kuotasi di pasar yang aktif untuk instrumen keuangan yang sejenis;
- Tingkat 2 : Teknik penilaian berdasarkan input yang dapat diobservasi; dan
- Tingkat 3 : Teknik penilaian menggunakan input signifikan yang tidak dapat diobservasi.

dd. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara regular direviu oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:
i. Yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
ii. Yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
iii. Di mana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.

***3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

***aa. Income Tax** (Continued)*

Current and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss or where they arise from the initial accounting for a business combination. In the case of business combination, the tax effect is included in the accounting for the business combination.

bb. Earning Per Share

Basic earnings per share is computed by dividing net income attributable to the equity holder of the parent by the weighted average number of shares outstanding during the year as adjusted with the effect of treasury share.

Diluted earnings per share if any, is computed by dividing net income attributable to the equity holder of the parent by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

cc. Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date in the principal market or, in its absence, the most advantageous market to which the Company has access at that date. The fair value of a liability reflects its non-performance risk.

The Company measures fair value for financial instruments recognized at fair values using the following hierarchy level:

- *Level 1 : Quoted market price in an active market for an identical instrument;*
- *Level 2 : Valuation techniques based on observable inputs; and*
- *Level 3 : Valuation techniques using significant unobservable inputs.*

dd. Segment Information

Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

An operating segment is a component of an entity:
i. That engages in business activities from which it may earns revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);

ii. Whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
iii. For which discrete financial information is available.

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of their performance is more specifically focused on the category of each business.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

ee. Provisi

Provisi diakui ketika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan liabilitas dan estimasi andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi liabilitasnya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan liabilitas kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomik untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, Manajemen diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi, dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode di mana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya memengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi memengaruhi periode saat ini dan masa depan.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari estimasi yang telah diatur, di mana Manajemen telah membuat suatu proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian interim.

Aset Real Estat - Tanah Belum Dikembangkan Pulau I dan F

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tentang pencabutan beberapa keputusan Gubernur tentang pemberian izin pelaksanaan reklamasi. Izin Pelaksanaan reklamasi Pulau I dan F milik JKP dan ADP termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, JKP dan ADP tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau I dan F (Catatan 44a).

Terkait dengan pencabutan beberapa keputusan Gubernur tentang pemberian izin pelaksanaan reklamasi tersebut, langkah-langkah hukum telah diambil oleh JKP dan ADP dan putusan terakhir yang diperoleh adalah:

a. Pulau I (JKP)

Putusan pengadilan terakhir dikeluarkan oleh Mahkamah Agung pada bulan Maret 2021, yaitu menolak Peninjauan Kembali pencabutan izin reklamasi Pulau I. Dengan demikian, Mahkamah Agung telah memenangkan gugatan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Catatan 44a).

***3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

ee. Provisions

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES

In the application of the Group accounting policies which are described in Note 3, Management is required to make judgments, estimates, and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

Below are the critical judgments, apart from those involving estimations, that the Management has made in the process of applying the Group accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in the interim consolidated financial statements.

Real Estate Assets - Land Not Yet Developed Island I and F

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has issued Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 concerning revocation of some governor's decrees concerning the granting of permits for the implementation of reclamation. The permission to reclamation implementation of Island I and F owned by JKP and ADP are included in the Governor Decree, therefore, JKP and ADP cannot continue the development of Island I and F reclamation (Note 44a).

Regarding the revocation of several Governor's decisions regarding granting permits for the implementation of the reclamation, legal steps have been taken by JKP and ADP and the final decisions obtained are:

a. Island I (JKP)

The last court decision was issued by the Supreme Court in March 2021, namely rejecting a Judicial Review of the Island I reclamation permit. Thus, the Supreme Court has won the lawsuit by the Provincial Government of DKI Jakarta (Note 44a).

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Aset Real Estat - Tanah Belum Dikembangkan Pulau I dan F (Lanjutan)

b. Pulau F (ADP)

Pada bulan Juni 2020, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah memenangkan gugatan Pemerintah Provinsi DKI. Atas putusan tersebut, ADP mengajukan memori kasasi pada tanggal 17 Juli 2020. Permohonan Kasasi ADP dengan register No. 547 K/TUN/2020 telah diputus tanggal 30 Desember 2020 dengan amarnya, menolak permohonan kasasi ADP. Atas putusan ini, ADP mengajukan upaya Peninjauan Kembali pada tanggal 9 Juni 2022 dengan Register No. 191 PK/TUN/2022 dan telah diputus pada tanggal 17 Februari 2023 dengan amarnya menolak permohonan Peninjauan Kembali ADP (Catatan 44a).

Menurut pendapat ahli hukum dalam laporannya tertanggal 23 Februari 2026, JKP dan ADP masih dapat menempuh upaya administrasi dan upaya hukum yang tersedia sesuai dengan ketentuan yang ada (Catatan 44a). Berdasarkan pertimbangan tersebut, manajemen mencatat biaya-biaya terkait dengan pelaksanaan reklamasi tersebut pada akun persediaan aset real estat.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, JKP mencatat aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 510.951.632 ribu dan Rp 510.651.632 ribu, sedangkan ADP mencatat aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 317.227.560 ribu dan Rp 316.171.704 ribu, yang terutama terdiri dari beban-beban untuk memperoleh izin reklamasi, biaya untuk melakukan kajian, pembuatan *master plan* dan melakukan perencanaan-perencanaan, serta beban kewajiban kontribusi, dan tambahan kontribusi yang disyaratkan dalam izin reklamasi.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan di bawah ini:

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (Kecuali *Goodwill*)

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (CGU) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya.

Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Perusahaan atau investasi signifikan di masa datang yang akan memutakhirkan kinerja aset dari CGU yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset nonkeuangan Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

***4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES** (Continued)*

***Real Estate Assets - Land Not Yet Developed Island I and F** (Continued)*

b. Island F (ADP)

In June 2020, the State Administrative High Court won the DKI Provincial Government's lawsuit. Based on this decision, ADP submitted a cassation memory on July 17, 2020. ADP's application for cassation with register No. 547 K/TUN/2020 was terminated on December 30, 2020, with the order, rejecting ADP's cassation request. Based on this decision, ADP filed a Judicial Review on June 9, 2022 with Register No. 191 PK/TUN/2022 and it was decided on February 17, 2023 with a ruling rejecting the ADP request for Judicial Review (Note 44a).

According to the opinion of legal experts in their report dated February 23, 2026, JKP and ADP can still take available administrative and legal remedies under existing provisions (Note 44a). Based on these considerations, management recorded the costs associated with carrying out the reclamation in the real estate asset account.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, JKP recorded a reclamation assets of Rp 510,951,632 thousand and Rp 510,651,632 thousand, respectively, ADP recorded a reclamation asset of Rp 317,227,560 thousand and Rp 316,171,704 thousand, respectively, which mainly consisted of expenses for obtaining reclamation permits, costs for conducting studies, making master plans and carrying out plans, as well as obligations contributions, and additional contributions required in the reclamation permit.

Key Sources of Estimation Uncertainty

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

Impairment of Non-financial Assets (Except Goodwill)

An impairment exists when the carrying value of an asset or Cash Generating Unit (CGU) exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use.

The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing of the asset. The value in use calculation is based on a discounted cash flows model. The cash flows are derived from the budget for the next five years and do not include restructuring activities that the Company is not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flows model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the non-financial assets of the Group as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Penurunan Nilai *Goodwill*

Grup diharuskan untuk menguji, secara tahunan, apakah *goodwill* mengalami penurunan nilai. Dalam mengestimasi penurunan nilai *goodwill*, manajemen melakukan analisis dan penilaian atas kemampuan unit penghasil kas, perubahan kondisi operasi entitas yang diakuisisi, dan pengalihan unit penghasil *goodwill*. Jika terdapat indikasi penurunan kemampuan unit penghasil kas dalam menghasilkan kas, maka dilakukan penurunan nilai *goodwill* pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025. Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada indikator penurunan nilai *goodwill* Grup.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomik Properti Investasi dan Aset Tetap

Masa manfaat setiap properti investasi dan aset tetap Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis.

Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi di masa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat properti investasi dan aset tetap dapat memengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat.

Nilai tercatat properti investasi dan aset tetap diungkapkan dalam Catatan 14 dan 15.

Manfaat Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh manajemen dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim.

Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan pada kenyataannya atau asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pascakerja Grup. Nilai tercatat liabilitas imbalan pascakerja diungkapkan dalam Catatan 25.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Perusahaan mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut memengaruhi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim Perusahaan. Catatan 42c memberikan informasi tambahan tentang asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan.

***4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES** (Continued)*

Impairment of Goodwill

The Group is required to test, on an annual basis, whether goodwill has suffered any impairment. In estimating the impairment of goodwill, management performs analysis and assessment of the ability of the cash generating unit, the change of the operating conditions of acquired entity and transfer of goodwill generating unit. If there are indications of a decrease in the ability of the cash generating unit in generating cash, an impairment of goodwill is provided as of September 30, 2026 and December 31, 2025. Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the goodwill of the Group.

Estimated Useful Lives of Investment Properties and Property and Equipment

The useful life of each item of the Group' investment properties and property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets.

The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of investment properties and property and equipment would affect the recorded depreciation expense and decrease their carrying amount.

The carrying amounts of investment properties and property and equipment are disclosed in Notes 14 and 15.

Employee Benefits

The determination of post-employment benefits obligation depends on selection of certain assumptions used by the management for the calculation of the liability. These assumptions include discount rate and rate of increase in salaries. Different realization of the Group's assumption is recognized in the interim consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Although the assumptions of the Group are considered appropriate and reasonable, changes in fact or assumptions used can significantly affect the post-employment benefits obligation of the Group. The carrying amount of post-employment benefits obligations are disclosed in Note 25.

Fair Value of Financial Instruments

The Company carries certain financial assets at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidences, the amount of changes in fair values would differ if the Company utilized different valuation method. Any changes in fair values of these financial assets and liabilities would affect the Company's interim consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Note 42c provides additional information about the key assumptions used in the determination of the fair value of financial instruments.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Sebagian besar instrumen keuangan Perusahaan diukur dengan biaya perolehan diamortisasi kecuali aset keuangan lainnya yang diukur dengan FVOCI (Catatan 12).

Perpajakan

Grup selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara *self-assessment* berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perhitungan pajak dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa daluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan.

Perbedaan jumlah pajak yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat memengaruhi jumlah aset pajak tangguhan, utang pajak, dan beban pajak. Saldo utang pajak pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 diungkapkan dalam Catatan 22.

Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas jumlah pajak penghasilan terpulihkan *(recoverable)* pada periode mendatang sebagai akibat perbedaan temporer yang boleh dikurangkan. Justifikasi manajemen diperlukan untuk menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, sesuai dengan waktu yang tepat dan tingkat laba fiskal di masa mendatang sejalan dengan strategi rencana perpajakan ke depan.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES (Continued)

***Fair Value of Financial Instruments** (Continued)*

Most of the financial instruments of the Company are measured at amortized cost except for other financial assets measured at FVOCI (Note 12).

Taxation

Group as taxpayers calculate its tax obligation by self-assessment refers to current tax regulations. The tax calculation considered correct to the extent there is no tax assessment letter from the Directorate General of Tax for the tax reported amount or within five (5) years (maximum elapse tax period) there is no tax assessment letter issued.

The difference in the tax liabilities might arise from tax audit, new tax evidences and different interpretation on certain tax regulations between management and the tax officer. Any differences between the actual result and the carrying amount could affect the amount of deferred tax assets, tax obligation, and tax expenses. The carrying amount of taxes payables as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are disclosed in Note 22.

Deferred Tax Assets

Deferred tax assets are recognized for the future recoverable taxable income arising from temporary difference. Management judgment is required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing on level of future taxable profits together with future strategic planning.

5. KAS DAN SETARA KAS / *5. CASH AND CASH EQUIVALENTS*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Kas			*Cash on hand*
Rupiah	3.023.264	2.854.146	*Rupiah*
Dolar Singapura	14	13	*Singapore Dollar*
Bank			*Cash in banks*
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Central Asia Tbk	106.251.764	237.332.956	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	34.642.941	13.784.673	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	17.336.050	26.204.157	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Permata Tbk	15.846.219	20.374.603	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	14.941.744	4.386.038	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	11.784.200	8.820.343	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	11.438.011	16.371.846	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.538.762	7.402.767	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Victoria International Tbk	5.383.771	5.675.658	*PT Bank Victoria International Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4.978.773	6.923.030	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	2.604.788	453.829	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	4.118.303	2.459.938	*Others (each below Rp 2,000,000 thousand)*
Dolar Amerika Serikat			*United States Dollar*
UOB Singapura	4.249.586	-	*UOB Singapore*
BNP Paribas Singapura	-	7.010.915	*BNP Paribas Singapore*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	2.416.202	1.552.444	*Others (each below Rp 2,000,000 thousand)*
Dolar Singapura			*Singapore Dollar*
UOB Singapura	1.726.037	-	*UOB Singapore*
BNP Paribas Singapura	-	104.184	*BNP Paribas Singapore*

5. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan) / *CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Deposito berjangka			*Time deposits*
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Permata Tbk	249.465.000	22.900.000	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	245.150.000	170.350.000	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	116.134.401	126.914.375	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank Victoria International Tbk	100.004.000	33.544.367	*PT Bank Victoria International Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	42.900.000	21.115.000	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Pan Indonesia Tbk	16.500.000	12.500.000	*PT Bank Pan Indonesia Tbk*
PT Bank DKI	14.400.000	7.600.000	*PT Bank DKI*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	12.762.714	28.490.067	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	12.688.063	18.000.000	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	9.956.900	26.506.900	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	5.850.000	4.000.000	*PT Bank UOB Indonesia*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	1.000.000	1.000.000	*Others (each below Rp 2,000,000 thousand)*
Dolar Amerika Serikat			*United States Dollar*
PT Bank Pan Indonesia Tbk	16.198.200	18.460.200	*PT Bank Pan Indonesia Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	3.765.829	2.496.824	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	3.203.643	2.987.196	*PT Bank UOB Indonesia*
Jumlah	**1.097.259.179**	**858.576.469**	***Total***
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	(13.342.731)	(14.563.669)	*Funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment*
Neto	**1.083.916.448**	**844.012.800**	***Net***

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:			*Interest rate per annum on time deposits:*
Rupiah	3,00% - 6,25%	3,00% - 5,75%	*Rupiah*
Dolar Amerika Serikat	0,35% - 4,75%	0,35% - 3,90%	*United States Dollar*

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

All cash in banks and time deposits are placed with third parties.

Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Funds/Reserve for Replacement of Hotels Furniture and Equipment

Entitas anak, BSP, BPS, TTLM, dan CIP membentuk cadangan rekening untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel dengan persentase sebesar 0,50% - 3,00% dari pendapatan hotel setiap bulan.

BSP, BPS, TTLM, and CIP, subsidiaries, are required to establish funds/reserve for replacements of hotels furniture and equipment, with percentage of 0.50% - 3.00% of hotels revenues per month.

6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA / *TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES*

a. Berdasarkan Jenis Usaha / *By Type of Business*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Penjualan			*Sales*
Apartemen	102.299.127	112.197.134	*Apartments*
Kios dan gerai	46.637.235	61.427.535	*Kiosks and counters*
Rumah tinggal	30.823.692	34.161.215	*Housing*
Rumah kantor	30.447.140	29.728.862	*Home offices*
Rumah toko	29.600.280	45.089.710	*Shophouses*
Tanah	550.444	1.021.555	*Land*
Perkantoran	516.841	2.690.057	*Offices*
Pendapatan			*Revenues*
Hotel	13.745.846	15.409.144	*Hotel*
Sewa	7.512.015	21.346.709	*Rental*
Jumlah	**262.132.620**	**323.071.921**	***Total***

6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA (Lanjutan) / *TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES (Continued)*

b. Umur Piutang Usaha / *b. Aging of Trade Receivables*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Belum jatuh tempo	240.236.905	294.694.884	*Not yet due*
Jatuh tempo:			*Past due:*
1 - 30 hari	7.957.389	6.624.204	*1 - 30 days*
31 - 60 hari	4.598.609	3.274.208	*31 - 60 days*
61 - 90 hari	9.339.717	5.340.923	*61 - 90 days*
91 - 120 hari	-	13.137.702	*91 - 120 days*
Jumlah	**262.132.620**	**323.071.921**	***Total***

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

All trade receivables are from third parties and are denominated in Rupiah.

Piutang usaha atas penjualan berasal dari selisih kurang penerimaan dari pelanggan dengan pengakuan pendapatan.

Trade receivables from sales are derived from the excess of revenue recognized over the advances received from customers.

Piutang sewa berasal dari sewa area pusat perbelanjaan, kantor, kios, dan toko.

Trade receivables from rental were derived from mall, offices, kiosks, and counters rent.

Piutang usaha hotel merupakan tagihan kepada tamu hotel dan biro perjalanan.

Trade receivables from hotel were derived from charges to hotel guests and travel agents.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, piutang usaha masing-masing sebesar Rp 19.964.398 ribu dan Rp 125.561.301 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 23).

On September 30, 2026 and December 31, 2025, trade receivables amounted to Rp 19,964,398 thousand and Rp 125,561,301 thousand, respectively, are used as collateral for credit facilities of bank loans (Note 23).

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang, manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha dapat tertagih sehingga tidak terdapat cadangan penurunan nilai atas piutang usaha.

Based on the review of each status of the trade receivables, management believes that all trade receivables are collectible therefore no allowance for impairment of trade receivables is provided.

7. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI / *OTHER RECEIVABLES FROM RELATED PARTIES*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Prima Buana Internusa (PBI)	-	601.048	*PT Prima Buana Internusa (PBI)*
Lain-lain	200	200	*Others*
Jumlah	**200**	**601.248**	***Total***

Piutang lain-lain kepada pihak berelasi terutama merupakan pembayaran beban yang dilakukan oleh Grup atas nama pihak berelasi. Piutang tersebut tanpa bunga, tanpa jaminan, dan dapat diselesaikan sewaktu-waktu.

Other receivables from related parties mainly represents payments of expenses made by the Group on behalf of related parties. These receivables are non-interest bearing, unsecured, and will be settled at any time.

Manajemen berpendapat bahwa piutang lain-lain kepada pihak berelasi dapat ditagih seluruhnya sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

Management believes that the other receivables from related parties are fully collectible therefore no allowance for impairment losses was provided.

8. PERSEDIAAN HOTEL / *HOTEL INVENTORIES*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset lancar			*Current assets*
Makanan dan minuman	2.147.150	2.559.148	*Food and beverages*
Perlengkapan	2.081.553	2.257.875	*Supplies*
Barang dagangan	9.526	9.946	*Merchandise goods*
Jumlah	**4.238.229**	**4.826.969**	***Total***
Aset tidak lancar			*Non-current assets*
Perlengkapan operasional hotel	**18.471.558**	**18.519.754**	*Hotel operating equipment*

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT / *REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES*

Aset Lancar / ***Current Assets***

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Bangunan dalam penyelesaian	4.909.892.140	5.030.625.442	*Buildings under construction*
Bangunan siap dijual	957.477.806	1.131.294.137	*Buildings ready for sale*
Tanah yang sedang dikembangkan	737.947.849	336.539.050	*Land under development*
Jumlah	**6.605.317.795**	**6.498.458.629**	***Total***

Rincian persediaan aset real estat - aset lancar adalah sebagai berikut:

The details of real estate asset inventories - current assets are as follows:

a. Bangunan dalam Penyelesaian / ***a. Buildings under Construction***

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Podomoro Park Bandung	1.266.859.333	1.393.657.368	*Podomoro Park Bandung*
Podomoro City Deli Medan	1.002.793.280	1.115.104.804	*Podomoro City Deli Medan*
Harco Glodok	661.196.405	666.659.928	*Harco Glodok*
Bukit Podomoro Jakarta	640.726.194	678.448.973	*Bukit Podomoro Jakarta*
Podomoro Parkland	516.620.179	372.454.671	*Podomoro Parkland*
Podomoro Golf View	464.261.403	436.514.112	*Podomoro Golf View*
Kota Kertabumi	110.373.441	124.702.654	*Kota Kertabumi*
Orchard Park Batam	107.820.375	121.052.038	*Orchard Park Batam*
Vimala Hills	60.058.693	47.069.985	*Vimala Hills*
Borneo Bay Residence	39.665.596	33.059.775	*Borneo Bay Residence*
Grand Taruma Karawang	29.833.793	31.872.472	*Grand Taruma Karawang*
Kota Podomoro Tenjo	9.683.448	10.028.662	*Kota Podomoro Tenjo*
Jumlah	**4.909.892.140**	**5.030.625.442**	***Total***

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan rumah tinggal, rumah kantor, rumah toko, kios, apartemen, dan perkantoran yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Buildings under construction consist of acquisition cost of housing, home offices, shophouses, kiosks, apartments, and offices under construction, net of costs of sales recognized. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.

Mutasi bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The movements of buildings under construction are as follows

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	5.030.625.442	5.646.621.396	*Beginning balance*
Penambahan			*Additions*
Pembangunan konstruksi	552.945.995	899.895.287	*Construction development*
Kapitalisasi biaya pinjaman	23.572.930	30.312.333	*Capitalization of borrowing costs*
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	-	2.334.345	*Reclassification from land under development*
Subjumlah	576.518.925	932.541.965	*Sub-total*
Pengurangan			*Deductions*
Pembebanan ke beban pokok penjualan	559.588.495	1.324.584.835	*Charged to cost of sales*
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	14.761.280	212.828.580	*Reclassification to buildings ready for sale*
Reklasifikasi ke properti investasi	-	10.200.575	*Reclassification to investment properties*
Reklasifikasi ke aset tetap	122.902.452	923.929	*Reclassification to property and equipment*
Subjumlah	697.252.227	1.548.537.919	*Sub-total*
Saldo akhir	**4.909.892.140**	**5.030.625.442**	***Ending balance***

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan) / *REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)*

b. Bangunan Siap Dijual / *b. Buildings Ready for Sale*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Apartemen dan perkantoran siap dijual			*Apartments and offices ready for sale*
Podomoro Golf View	191.901.582	213.622.826	*Podomoro Golf View*
Borneo Bay Residence	176.541.878	308.675.611	*Borneo Bay Residence*
The Pakubuwono Spring	137.292.846	168.497.533	*The Pakubuwono Spring*
Soho Pancoran	135.551.149	139.465.104	*Soho Pancoran*
Central Park	20.002.553	20.002.553	*Central Park*
Green Bay	15.890.052	18.555.334	*Green Bay*
Metro Park Residence	5.960.808	5.960.808	*Metro Park Residence*
Grand Madison	3.988.985	3.988.985	*Grand Madison*
Madison Park	1.763.510	1.763.510	*Madison Park*
The Lavande	1.600.932	1.600.932	*The Lavande*
Gading Nias	914.322	914.322	*Gading Nias*
Soho @ Podomoro City	650.759	650.759	*Soho @ Podomoro City*
Kios dan gerai siap dijual			*Kiosks and counters ready for sale*
Plaza Kenari Mas	52.855.126	57.362.408	*Plaza Kenari Mas*
The Plaza Balikpapan	47.349.833	47.349.833	*The Plaza Balikpapan*
Podomoro Golf View	9.674.290	9.674.290	*Podomoro Golf View*
Rumah dan rumah toko siap dijual			*Houses and shophouses ready for sale*
Bukit Podomoro Jakarta	74.405.879	30.479.268	*Bukit Podomoro Jakarta*
Vimala Hills	47.880.483	57.921.520	*Vimala Hills*
Podomoro Golf View	30.183.817	41.764.008	*Podomoro Golf View*
Kota Podomoro Tenjo	1.805.585	1.173.119	*Kota Podomoro Tenjo*
Grand Taruma Karawang	1.263.417	1.871.414	*Grand Taruma Karawang*
Jumlah	**957.477.806**	**1.131.294.137**	***Total***

Bangunan siap dijual merupakan apartemen, hotel, kios, gerai, perkantoran, rumah toko, dan rumah yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

The buildings ready for sale represents apartments, hotel, kiosks, counters, offices, shophouses, and houses which have been completed and ready for sale.

Mutasi bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

The movements of buildings ready for sale are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	1.131.294.137	1.018.807.693	*Beginning balance*
Penambahan			*Additions*
Perbaikan	3.813.177	7.294.195	*Improvements*
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	14.761.280	212.828.580	*Reclassification from buildings under construction*
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	-	7.979.949	*Reclassification from land under development*
Reklasifikasi dari properti investasi	-	1.405.986	*Reclassification from investment property*
Subjumlah	18.574.457	229.508.710	*Sub-total*
Pengurangan			*Deduction*
Pembebanan ke beban pokok penjualan	192.390.788	117.022.266	*Charged to cost of sales*
Subjumlah	192.390.788	117.922.266	*Sub-total*
Saldo akhir	**957.477.806**	**1.131.294.137**	***Ending balance***

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan) / *REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)*

c. Tanah Yang Sedang Dikembangkan / *Land Under Development*

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik AKS, PAP, dan PGK yang telah dikembangkan untuk membangun proyek.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, land under development represents land owned by AKS, PAP, and PGK which have started the project development.

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

The movements of land under development are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	336.539.050	330.754.460	*Beginning balance*
Penambahan			*Additions*
Pengembangan tanah	392.974.551	20.183.642	*Land development*
Kapitalisasi biaya pinjaman	17.104.735	12.001.434	*Capitalization of borrowing costs*
Subjumlah	410.079.286	32.185.076	*Sub-total*
Pengurangan			*Deductions*
Pembebanan ke beban pokok penjualan	8.670.487	15.959.678	*Charged to cost of sales*
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	-	7.979.949	*Reclassification to buildings ready for sale*
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	-	2.334.345	*Reclassification to building under construction*
Reklasifikasi ke aset tetap	-	126.514	*Reclassification to property and equipment*
Subjumlah	8.670.487	26.400.486	*Sub-total*
Saldo akhir	**737.947.849**	**336.539.050**	***Ending balance***

Jumlah beban bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan aset real estat pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 40.677.665 ribu dan Rp 42.313.767 ribu.

Total interest expense capitalized to real estate assets inventories on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 40,677,665 thousand and Rp 42,313,767 thousand, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, sebagian persediaan aset real estat digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 23).

On September 30, 2026 and December 31, 2025, some of real estate assets inventory are used as collateral for bank loans (Note 23).

Aset Tidak Lancar / ***Non-Current Assets***

d. Tanah Yang Belum Dikembangkan / *Land Not Yet Developed*

Merupakan real estat yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut:

The details of real estate not yet developed are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Perusahaan	44.646.736	44.646.736	*The Company*
Entitas anak:			*Subsidiaries:*
KUS	3.509.114.973	3.505.778.752	*KUS*
BSM	752.645.368	752.345.368	*BSM*
TKB	90.776.483	90.776.483	*TKB*
CCB	68.410.397	68.410.397	*CCB*
BMI	22.298.834	22.298.834	*BMI*
PBA	2.455.046	2.455.046	*PBA*
Jumlah	**4.490.347.837**	**4.486.711.616**	***Total***

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

d. Tanah Yang Belum Dikembangkan (Lanjutan)

Real estat belum dikembangkan berupa tanah milik:
- Perusahaan, seluas 1.761 m^2 terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.
- BSL (entitas anak BSM), seluas 193.003 m^2 terletak di Rorotan, Jakarta Timur.
- CCB, seluas 151.310 m^2 terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.
- BMI, seluas 27.696 m^2, terletak di Karawang.
- Real estat belum dikembangkan milik TKB dan PBA (entitas anak) pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan kapitalisasi biaya untuk mendapatkan hak atas tanah, konsultan, perizinan, dan lain-lain.

Hak legal atas tanah aset real estat berupa SHGB atas nama Grup berjangka waktu 20 - 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2027 - 2056. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan, proses sertifikasi hak atas tanah, dan balik nama karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Aset Reklamasi

Real estat belum dikembangkan milik entitas anak KUS (dari MWS dan ADP) dan entitas anak BSM (dari JKP) merupakan aset reklamasi, aset tersebut merupakan bagian dari tanah yang belum dikembangkan. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan dikapitalisasi biaya untuk mendapatkan hak atas tanah, biaya konsultan, biaya perizinan, biaya-biaya sehubungan dengan kontribusi sebagai syarat perolehan perizinan, dan lain-lain.

Merupakan aset reklamasi dengan rincian sebagai berikut:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
MWS (Pulau G)	3.191.913.943	3.189.633.577	*MWS (Island G)*
JKP (Pulau I)	510.951.632	510.651.632	*JKP (Island I)*
ADP (Pulau F)	317.227.560	316.171.704	*ADP (Island F)*
Jumlah	**4.020.093.135**	**4.016.456.913**	***Total***

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir periode pelaporan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai persediaan aset real estat.

9. *REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)*

d. *Land Not Yet Developed (Continued)*

Real estate not yet developed represents land owned by:
- *The Company, measuring 1,761 m^2 located at Jl. Tanjung Duren Selatan, West Jakarta.*
- *BSL (subsidiary of BSM), measuring 193,003 m^2, located at Rorotan, East Jakarta.*
- *CCB, measuring 151,310 m^2 located at Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.*
- *BMI, measuring 27,696 m^2, located in Karawang.*
- *Real estate not yet developed, owned by TKB and PBA (subsidiary) on September 30, 2026 and December 31, 2025 are capitalized costs for landrights, consultant, and license costs, and etc.*

The legal rights over the land in the form of SHGB under the name of the Group has a period of 20 - 30 years until 2027 - 2056. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the land rights, certification process, and transfer of title since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Reclamation Assets

Real estate not yet developed as owned by KUS subsidiaries (from MWS and ADP) and BSM subsidiaries (from JKP) are reclamation assets, the assets are part of land not yet developed. On September 30, 2026 and December 31, 2025, the account consists of capitalized costs for land rights, consultant fee, license costs, costs related to contributions as a condition of obtaining the permit, and others.

The details of reclamation assets are as follows:

Based on the review of real estate assets at the end of the reporting period, management believes that there is no decline in the value of real estate assets inventories.

10. PAJAK DIBAYAR DI MUKA

10. *PREPAID TAXES*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pajak penghasilan			*Income taxes*
Pasal 21 - entitas anak	40	807.903	*Article 21 - subsidiaries*
Pasal 23 – entitas anak	57.877	-	*Article 23 - subsidiaries*
Pasal 23	289.202	-	*Article 23*
Pasal 25 – entitas anak	924.243	-	*Article 25 - subsidiaries*
Pajak pertambahan nilai	191.698.597	152.795.432	*Value added tax*
Jumlah	**192.969.959**	**153.603.335**	***Total***

11. BIAYA DIBAYAR DI MUKA / *11. PREPAID EXPENSES*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Beban pajak final	139.520.668	137.558.765	*Final tax*
Sewa	249.933	2.379.670	*Rent*
Lain-lain	34.179.915	45.184.612	*Others*
Jumlah	**173.950.516**	**185.123.047**	***Total***

12. ASET KEUANGAN LAINNYA / *12. OTHER FINANCIAL ASSETS*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset keuangan lainnya "FVOCI":			*Financial assets at "FVOCI":*
Investasi saham	11.965.437	11.965.437	*Investments in shares*
Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi:			*Financial asset at amortized cost:*
Deposito berjangka pada pihak ketiga	208.149.965	225.456.257	*Time deposits with third parties*
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	106.754.732	89.143.010	*Restricted cash in banks*
Dana yang dibatasi penggunaannya	64.933.202	166.337.962	*Restricted fund*
Jumlah	**391.803.336**	**492.902.666**	***Total***

Investasi Saham / *Investments in Shares*

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, MWS (entitas anak KUS), memiliki 11,11% kepemilikan saham PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ).

On September 30, 2026 and December 31, 2025, MWS (subsidiary of KUS), holds 11.11% in PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ).

Deposito Berjangka pada Pihak Ketiga / *Time Deposits with Third Parties*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Permata Tbk	34.125.710	32.234.672	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	30.960.341	21.874.477	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	25.288.725	25.522.242	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	24.903.528	38.678.788	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21.347.461	22.412.634	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	19.037.159	20.946.107	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	13.012.410	16.187.193	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	12.938.392	17.258.281	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	11.529.157	17.475.802	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	6.291.704	7.692.416	*PT Bank UOB Indonesia*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	4.852.632	4.424.496	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3.000.000 ribu)	3.862.746	749.149	*Others (each below Rp 3,000,000 thousand)*
Jumlah	**208.149.965**	**225.456.257**	***Total***
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:			*Interest rate per annum on time deposits:*
Rupiah	2,25% - 5,00%	1,45% - 5,00%	*Rupiah*

Deposito berjangka pada pihak ketiga yang dijaminkan dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada Grup oleh Bank yang bersangkutan. Pencairan deposito berjangka akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan pencairan yang dilakukan pada saat AJB dan dokumen-dokumen terkait sebagaimana dirinci dalam perjanjian (Catatan 40d).

Time deposits with third parties are guarantees related to the credit facilities provided by the Banks to the Group. The withdrawal of time deposits will be made in accordance with the withdrawal made at the time of the AJB and the related documents as specified in each respective agreement (Note 40d).

12. ASET KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan) / *OTHER FINANCIAL ASSETS (Continued)*

Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya / ***Restricted Cash in Banks***

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	76.368.659	76.233.937	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	11.441.367	1.782.233	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8.771.189	3.102.957	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	6.747.226	216.417	*PT Bank Rakyat Indonesia Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.227.432	8.696	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	232.379	1.844.349	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	5.130.853	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 1.000.000 ribu)	966.480	823.568	*Others (each below Rp 1,000,000 thousand)*
Jumlah	**106.754.732**	**89.143.010**	***Total***

Seluruh rekening bank yang dibatasi penggunaannya, merupakan rekening yang dibatasi penggunaannya oleh masing-masing bank sehubungan dengan utang bank jangka panjang (Catatan 23).

All restricted cash in banks are bank accounts which are required by respective banks in relation to the long-term bank loans (Note 23).

Dana yang Dibatasi Penggunaannya / ***Restricted Funds***

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	39.111.203	39.375.912	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	25.821.999	25.069.116	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	101.892.934	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
Jumlah	**64.933.202**	**166.337.962**	***Total***

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang disisihkan khusus untuk pengembalian uang jaminan sewa pada saat masa sewa berakhir.

Restricted funds pertains to fund set aside especially for repayment security deposits when the rental period ends.

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI / *INVESTMENTS IN ASSOCIATES*

Rincian investasi saham pada entitas asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

The details of investment in associates accounted for under the equity method are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT CPM Assets Indonesia (CPMAI)	707.837.789	744.679.183	*PT CPM Assets Indonesia (CPMAI)*
PT DPM Assets Indonesia (DPMAI)	393.011.538	-	*PT DPM Assets Indonesia (DPMAI)*
PT NSM Assets Indonesia (NSMAI)	304.481.491	350.922.620	*PT NSM Assets Indonesia (NSMAI)*
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	49.873.570	24.230.356	*PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)*
PT Shimizu Pembangunan Pratama (SPP)	39.460.979	39.732.063	*PT Shimizu Pembangunan Pratama (SPP)*
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	9.381.698	8.364.849	*PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)*
PT Agung Dewata Nusantara (ADN)	8.941.966	(911.668)	*PT Agung Dewata Nusantara (ADN)*
PT Duta Karya Adhitama (DKA)	-	199.945.012	*PT Duta Karya Adhitama (DKA)*
Jumlah	**1.512.989.031**	**1.366.962.415**	***Total***

CPMAI / ***CPMAI***

Pada bulan September 2022, Perusahaan menempatkan 857.343 lembar saham seri B sebesar Rp 981.344.805 ribu atau setara dengan 28,58% kepemilikan CPMAI.

In September 2022, the Company obtained 857,343 series B shares amounted to Rp 981,344,805 thousand or equivalent to 28.58% ownership of CPMAI.

DPMAI / ***DPMAI***

Pada bulan Januari 2026, Perusahaan menempatkan 3.846.618 lembar saham melalui SMD (entitas anak) sebesar Rp 384.661.800 ribu atau setara dengan 15,00% kepemilikan DPMAI.

In January 2026, the Company obtained 3,846,618 shares through SMD (subsidiary) amounted to Rp 384,661,800 thousand or equivalent to 15.00% ownership of DPMAI.

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

NSMAI

Pada bulan September 2023, Perusahaan menempatkan 4.335.577 lembar saham seri B melalui TMI (entitas anak) sebesar Rp 383.672.551 ribu atau setara dengan 28,58% kepemilikan NSMAI.

MGP

MGP berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Senayan City dengan persentase kepemilikan Perusahaan sebesar 25,50%.

SPP

Pada bulan Oktober 2025, Perusahaan menempatkan 40.000 lembar saham melalui PMKM (entitas anak CTM) sebesar Rp 40.000.000 ribu atau setara dengan 20,00% kepemilikan SPP.

CGN

CGN berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Lindeteves Trade Center dengan persentase kepemilikan Perusahaan sebesar 35,00%.

ADN

Pada bulan Juli 2024, Perusahaan menempatkan 1.000 lembar saham dari jumlah 2.500 lembar saham melalui ADS (entitas anak) sebesar Rp 100.000 ribu atau setara dengan 40,00% kepemilikan ADN.

DKA

Pada bulan Oktober 2022, Perusahaan menempatkan 138.790 lembar saham seri B sebesar Rp 202.999.944 ribu atau setara dengan 30,07% kepemilikan DKA.

Pada tanggal 31 Maret 2026, Perusahaan membeli saham dari PT Indofica (nonpengendali) sebesar 225.026 lembar saham seri A sebesar Rp 225.026.000 ribu atau setara dengan 48,77% kepemilikan nonpengendali di DKA. Sampai dengan tanggal 30 September 2026, kepemilikan saham Perusahaan menjadi 78,84%.

Investasi pada Perusahaan tersebut di atas diperoleh terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak dalam industri properti yang sama dengan industri Grup.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)

NSMAI

In September 2023, the Company obtained 4,335,577 series B shares through TMI (subsidiary) amounted to Rp 383,672,551 thousand or equivalent to 28.58% ownership of NSMAI.

MGP

MGP is domiciled in Jakarta whose project is named Senayan City with percentage ownership by the Company is at 25.50%.

SPP

In October 2025, the Company obtained 40,000 shares through PMKM (subsidiary of CTM) amounted to Rp 40,000,000 thousand or equivalent to 20.00% ownership of SPP.

CGN

CGN is domiciled in Jakarta whose project is named Lindeteves Trade Center with percentage ownership by the Company is at 35.00%.

ADN

In July 2024, the Company obtained 1,000 shares out of 2,500 shares through ADS (subsidiary) amounted to Rp 100,000 thousand or equivalent to 40.00% ownership of ADN.

DKA

In October 2022, the Company obtained 138,790 series B shares amounted to Rp 202,999,944 thousand or equivalent to 30.07% ownership of DKA

On March 31, 2026, the Company acquire 225,026 series A shares through PT Indofica (non-controlling) amounted to Rp 225,026,000 or equivalent to 48.77% ownership of non-controlling in DKA. Until September 30, 2026, the Company's share ownership become 78.84%.

These investments of the Companies are held primarily for long-term growth potential, since these entities are engaged in the property business similar to the Group.

The movements of investments in associates are as follows:

	CPMAI		
	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	744.679.183	804.045.852	*Beginning balance*
Perubahan periode berjalan			*Changes during the period*
Pembagian dividen	(34.893.860)	(53.498.203)	*Dividends distribution*
Bagian laba (rugi) neto	(1.947.534)	(5.868.697)	*Share in net profit (loss)*
Bagian penghasilan komprehensif lain	-	231	*Share in other comprehensive income*
Saldo akhir	**707.837.789**	**744.679.183**	***Ending balance***

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan) / ***13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES*** *(Continued)*

	DPMAI	
	30 September/ *September 30,* 2026	
Penyertaan awal	384.661.800	*Initial investment*
Perubahan periode berjalan		*Changes during the period*
Bagian laba neto	8.349.738	*Share in net profit*
Saldo akhir	**393.011.538**	***Ending balance***

	NSMAI		
	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Saldo awal	350.922.620	369.320.736	*Beginning balance*
Perubahan periode berjalan			*Changes during the period*
Pembagian dividen	(7.804.038)	(20.810.775)	*Dividends distribution*
Penurunan modal saham	(40.190.799)	-	*Decrease in share capital*
Bagian laba neto	1.553.708	2.412.659	*Share in net profit*
Saldo akhir	**304.481.491**	**350.922.620**	***Ending balance***

	MGP		
	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Saldo awal	24.230.356	9.501.373	*Beginning balance*
Perubahan periode berjalan			*Changes during the period*
Pembagian dividen	(51.000.000)	(82.875.000)	*Dividends distribution*
Bagian laba neto	76.643.214	80.165.148	*Share in net profit*
Penyesuaian atas bagian laba neto atas perubahan kebijakan akuntansi	-	17.719.975	*Adjustment in share in net income for changes in accounting policies*
Bagian penghasilan komprehensif lain	-	(281.140)	*Share in other comprehensive income*
Saldo akhir	**49.873.570**	**24.230.356**	***Ending balance***

	SPP		
	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Saldo awal	39.732.063	-	*Beginning balance*
Penyertaan awal	-	40.000.000	*Initial investment*
Perubahan periode berjalan			*Changes during the period*
Bagian rugi neto	(271.084)	(267.937)	*Share in net loss*
Saldo akhir	**39.460.979**	**39.732.063**	***Ending Balance***

	CGN		
	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Saldo awal	8.364.849	10.784.435	*Beginning balance*
Perubahan periode berjalan			*Changes during the period*
Bagian laba neto	1.016.849	379.786	*Share in net profit*
Penurunan modal saham	-	(2.800.000)	*Decrease in share capital*
Bagian penghasilan komprehensif lain	-	628	*Share in other comprehensive income*
Saldo akhir	**9.381.698**	**8.364.849**	***Ending balance***

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan) / *13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)*

	ADN		
	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	(911.668)	(632.642)	*Beginning balance*
Perubahan periode berjalan			*Changes during the period*
Bagian rugi neto	(2.046.366)	(186.017)	*Share in net loss*
Penyesuaian	11.900.000	(93.009)	*Adjustment*
Saldo akhir	**(8.941.966)**	**(911.668)**	***Ending balance***

	DKA	
	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	200.629.105	*Beginning balance*
Perubahan periode berjalan		*Changes during the period*
Bagian rugi neto	(684.093)	*Share in net loss*
Saldo akhir	**199.945.012**	***Ending balance***

Ringkasan informasi keuangan di bawah ini merupakan jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan entitas asosiasi yang disusun sesuai dengan SAK Indonesia.

The summarized financial information below represents the amounts as shown in the associates' financial statements prepared in accordance with Indonesian SAK.

	30 September/ *September 30,* 2026							
	CPMAI	DPMAI	NSMAI	MGP	SPP	CGN	ADN	
Laporan Posisi Keuangan								*Statement of Financial Position*
Aset lancar	348.061.660	609.912.060	100.201.123	369.428.222	258.121.699	117.763.401	44.104.665	*Current assets*
Aset tidak lancar	7.054.774.468	2.316.344.311	1.465.615.605	4.260.579.608	3.338.522	19.730.440	15.122.569	*Non-current assets*
Jumlah Aset	**7.402.836.128**	**2.926.256.371**	**1.565.816.728**	**4.630.007.830**	**261.460.221**	**137.493.841**	**59.227.234**	***Total Assets***
Liabilitas jangka pendek	41.159.005	1.219.633	2.599.944	121.400.218	1.040.460	54.300.339	110.319	*Current liabilities*
Liabilitas jangka panjang	2.157.178.361	218.308.465	77.566.960	1.172.265.170	63.114.865	57.645.603	*17.850.000*	*Non-current liabilities*
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	5.204.498.762	2.706.728.273	1.485.649.824	3.336.342.442	197.304.896	25.553.482	41.266.915	*Equity attributable to the equity holders of the parent*
Kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	(5.583)		*Non-controlling interest*
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	**7.402.836.128**	**2.926.256.371**	**1.565.816.728**	**4.630.007.830**	**261.460.221**	**137.493.841**	**59.227.234**	***Total Liabilites and Equity***

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan) / *13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)*

	30 September/ September30, 2026							
	CPMAI	DPMAI	NSMAI	MGP	SPP	CGN	ADN	
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain								*Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Penjualan dan pendapatan usaha	369.904.853	169.078.828	70.375.831	624.512.701	-	21.206.019	-	*Sales and revenues*
Beban	(174.149.953)	(26.604.032)	(13.063.892)	(271.318.220)	(1.355.418)	(18.300.474)	(6.904.290)	*Expenses*
Laba (Rugi) Periode Berjalan	**195.754.900**	**142.474.796**	**57.311.939**	**353.194.481**	**(1.355.418)**	**2.905.545**	**(6.904.290)**	***Profit (Loss) for the Period***
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	-	-	*Other comprehensive income*
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	**195.754.900**	**142.474.796**	**57.311.939**	**353.194.481**	**(1.355.418)**	**2.905.545**	**(6.904.290)**	***Total Comprehensive Profit (Loss) for the Period***

	31 Desember/ December 31, 2025						
	CPMAI	NSMAI	DKA	SPP	MGP	CGN	ADN	
Laporan Posisi Keuangan								*Statement of Financial Position*
Aset lancar	442.176.860	217.550.058	498.844.589	204.699.541	473.916.578	110.912.838	3.324.056	*Current assets*
Aset tidak lancar	7.021.185.551	1.460.000.000	-	601.887	4.097.923.021	22.801.000	37.914.518	*Non-current assets*
Jumlah Aset	**7.463.362.411**	**1.677.550.058**	**498.844.589**	**205.301.428**	**4.571.839.599**	**133.713.838**	**41.238.574**	***Total Assets***
Liabilitas jangka pendek	49.110.620	5.114.376	-	309.680	506.854.140	22.824.421	41.729.368	*Current liabilities*
Liabilitas jangka panjang	2.283.407.930	76.163.870	-	6.331.433	881.837.498	85.565.327	-	*Non-current liabilities*
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	5.130.843.861	1.596.271.812	498.844.589	198.660.315	3.183.147.961	25.330.094	(490.794)	*Equity attributable to the equity holders of the parent*
Kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	(6.004)	-	*Non-controlling interest*
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	**7.463.362.411**	**1.677.550.058**	**498.844.589**	**205.301.428**	**4.571.839.599**	**133.713.838**	**41.238.574**	***Total Liabilites and Equity***
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain								*Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Penjualan dan pendapatan usaha	478.245.002	89.944.194	-	-	735.743.790	28.565.885	-	*Sales and revenues*
Beban	(236.142.279)	(12.725.308)	(2.275.002)	(1.339.685)	(282.702.042)	(27.481.205)	(465.042)	*Expenses*
Peningkatan (penurunan) nilai wajar atas properti investasi	373.461.799	(1.331.652)	-	-	(138.668.621)	-	-	*Increase (decrease) in fair value of properties investment*
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	**615.564.522**	**75.887.234**	**(2.275.002)**	**(1.339.685)**	**314.373.127**	**1.084.680**	**(465.042)**	***Profit (Loss) for the Year***
Penghasilan komprehensif lain	808	-	-	-	(1.102.509)	1.794	-	*Other comprehensive income*
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	**615.565.330**	**75.887.234**	**(2.275.002)**	**(1.339.685)**	**313.270.618**	**1.086.474**	**(465.042)**	***Total Comprehensive Profit (Loss) for the Year***

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan) / *13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)*

Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi terhadap jumlah tercatat dari bagian entitas asosiasi yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian interim adalah sebagai berikut:

Reconciliation from the summary financial information of the associate against the carrying amount from associate's portion recognized in the interim consolidated financial statements are as follows:

	CPMAI		
	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset neto entitas asosiasi	5.204.498.762	5.130.843.861	*Net assets of the associate*
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	1.487.445.746	1.466.395.175	*Proportion of the Group ownership interest before adjustment*
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	(779.607.957)	(721.715.992)	*Adjustment of fair value model to cost model*
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	**707.837.789**	**744.679.183**	***Proportion of the Group ownership interest after adjustment***

	DPMAI	
	30 September/ *September 30,* 2026	
Aset neto entitas asosiasi	2.706.728.273	*Net assets of the associate*
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	406.009.241	*Proportion of the Group ownership interest before adjustment*
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	(12.997.703)	*Adjustment of fair value model to cost model*
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	**393.011.538**	***Proportion of the Group ownership interest after adjustment***

	NSMAI		
	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset neto entitas asosiasi	1.485.649.824	1.596.271.812	*Net assets of the associate*
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	424.598.720	456.214.484	*Proportion of the Group ownership interest before adjustment*
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	(120.117.229)	(105.291.864)	*Adjustment of fair value model to cost model*
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	**304.481.491**	**350.922.620**	***Proportion of the Group ownership interest after adjustment***

	MGP		
	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset neto entitas asosiasi	3.336.342.442	3.183.147.961	*Net assets of the associate*
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	850.767.323	811.702.730	*Proportion of the Group ownership interest before adjustment*
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	(800.893.753)	(787.472.374)	*Adjustment of fair value model to cost model*
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	**49.873.570**	**24.230.356**	***Proportion of the Group ownership interest after adjustment***

	SPP		
	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset neto entitas asosiasi	197.304.896	198.660.315	*Net assets of the associate*
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	**39.460.979**	**39.732.063**	***Proportion of the Group ownership interest after adjustment***

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan) / ***13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES*** *(Continued)*

	CGN		
	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset neto entitas asosiasi	25.553.482	25.330.094	*Net assets of the associate*
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	8.943.719	8.865.533	*Proportion of the Group ownership interest before adjustment*
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	437.979	(500.684)	*Adjustment of fair value model to cost model*
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	**9.381.698**	**8.364.849**	***Proportion of the Group ownership interest after adjustment***

	ADN		
	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset neto entitas asosiasi	41.266.915	(490.794)	*Net assets of the associate*
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	16.341.698	-	*Proportion of the Group ownership interest before adjustment*
Penyesuaian	(7.399.732)	(420.874)	*Adjustment*
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	**8.941.966**	**(911.668)**	***Proportion of the Group ownership interest after adjustment***

	DKA	
	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset neto entitas asosiasi setelah selisih nilai wajar atas pengakuan awal	664.931.865	*Net assets of the associate after adjustment fair value from initial recognition*
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	**199.945.012**	***Proportion of the Group ownership interest after adjustment***

CPMAI, DPMAI, NSMAI, CGN, dan MGP mengukur properti investasi menggunakan metode nilai wajar. Perusahaan melakukan penyesuaian dari metode nilai wajar ke metode biaya pada laporan keuangan konsolidasian interim.

CPMAI, DPMAI, NSMAI, CGN, and MGP measures their investment properties using fair value model. The Group makes adjustment from fair value model to cost model in the interim consolidated financial statements.

14. PROPERTI INVESTASI / *14. INVESTMENT PROPERTIES*

	30 September/ *September 30, 2026*					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan						*Acquisition cost*
Tanah	624.014.585	-	31.950.856	-	592.063.729	*Land*
Bangunan dan prasarana	6.368.250.595	14.966.399	1.848.401.633	236.820	4.535.052.181	*Building and facilities*
Mesin dan peralatan	291.714.255	1.310.645	23.296.914	-	269.727.986	*Machine and equipment*
Aset dalam penyelesaian	1.272.935.704	255.455.046	-	(160.243)	1.528.230.507	*Construction in progress*
Subjumlah	8.556.915.139	271.732.090	1.903.649.403	76.577	6.925.074.403	*Sub-total*
Akumulasi penyusutan						*Accumulated depreciation*
Bangunan dan prasarana	2.292.735.888	223.772.085	451.705.731	-	2.064.802.242	*Building and facilities*
Mesin dan peralatan	239.530.677	7.170.896	15.799.856	1.066.110	231.967.827	*Machine and equipment*
Subjumlah	2.532.266.565	230.942.981	467.505.587	1.066.110	2.296.770.069	*Sub-total*
Jumlah tercatat	**6.024.648.574**				**4.628.304.334**	***Net carrying amount***

	31 Desember/ *December 31, 2025*					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan						*Acquisition cost*
Tanah	624.014.585	-	-	-	624.014.585	*Land*
Bangunan dan prasarana	6.329.313.082	26.742.947	-	12.194.566	6.368.250.595	*Building and facilities*
Mesin dan peralatan	286.911.201	4.803.054	-	-	291.714.255	*Machine and equipment*
Aset dalam penyelesaian	1.123.838.685	150.136.915	-	(1.039.896)	1.272.935.704	*Construction in progress*
Subjumlah	8.364.077.553	181.682.916	-	11.154.670	8.556.915.139	*Sub-total*
Akumulasi penyusutan						*Accumulated depreciation*
Bangunan dan prasarana	2.071.772.338	222.029.655	-	(1.066.105)	2.292.735.888	*Building and facilities*
Mesin dan peralatan	220.769.472	18.761.205	-	-	239.530.677	*Machine and equipment*
Subjumlah	2.292.541.810	240.790.860	-	(1.066.105)	2.532.266.565	*Sub-total*
Jumlah tercatat	**6.071.535.743**				**6.024.648.574**	***Net carrying amount***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, aset dalam penyelesaian terdiri dari Mal The Plaza Balikpapan dan pusat perbelanjaan di Bandung. Aset dalam penyelesaian diperkirakan selesai pada tahun 2026 -2028.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, construction in progress consists of The Plaza Balikpapan Mall and shopping center in Bandung. Construction in progress are estimated to be completed in 2026 - 2028.

Jumlah beban bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 31.024.987 ribu dan Rp 10.208.127 ribu.

Total borrowing cost capitalized to construction in progress in the completion of investment properties on September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 31,024,987 thousand and Rp 10,208,127 thousand, respectively.

Penghasilan sewa dari properti investasi masing-masing sebesar Rp 312.920.896 ribu dan Rp 290.240.144 ribu pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Catatan 30).

Rent income from investment properties amounted to Rp 312,920,896 thousand and Rp 290,240,144 thousand on September 30, 2026 and 2025, respectively (Note 30).

Beban penyusutan masing-masing sebesar Rp 230.942.981 ribu dan Rp 120.686.085 ribu pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 disajikan sebagai beban langsung (Catatan 31).

Depreciation expenses amounted to Rp 230,942,981 thousand and Rp 120,686,085 thousand on September 30, 2026 and 2025, respectively, were recorded as part of direct costs (Note 31).

Hak legal atas tanah properti investasi berupa SHGB dan SHMSRS atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2027 - 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

The legal rights over the land of investment properties in the form of SHGB and SHMSRS under the name of the Group has a period of 20 years until 2027 - 2045. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the land rights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

14. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan) / *INVESTMENT PROPERTIES (Continued)*

Pada tahun 2025, nilai wajar properti investasi telah dilakukan penilaian oleh KJPP Susan Widjojo & Rekan dan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, penilai independen berdasarkan metode biaya dan pendapatan yang didukung oleh nilai pasar pada saat penilaian.

In 2025, the fair value of investment properties has been assessed by KJPP Susan Widjojo & Rekan and KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, independent appraisers based on cost and income method, supported by the market value at the time of assessment.

Pada bulan Januari 2026, properti investasi dijual dengan harga sebesar Rp 2.200.000.000 ribu (Catatan 30 dan 40).

In January 2026, investment property was sold as of Rp 2,200,000,000 thousand (Note 30 and 40).

Sebagian properti investasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 23).

Some of investment properties were used as collateral for long-term bank loans (Note 23).

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian properti investasi yang dipertanggungkan.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible loses on the investment properties insured.

15. ASET TETAP / *PROPERTY AND EQUIPMENT*

	30 September/ *September 30,* 2026					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan						*Acquisition cost*
Tanah	163.173.144	8.000.000	-	2.223.393	173.396.537	*Land*
Bangunan dan prasarana	2.845.160.238	427.738	-	4.733.590	2.850.321.566	*Building and facilities*
Peralatan kantor	399.967.221	7.095.222	8.430	(303.472)	406.750.541	*Office equipment*
Kendaraan	44.484.656	446.552	457.396	-	44.473.812	*Vehicles*
Perlengkapan proyek	5.620.061	-	-	-	5.620.061	*Project equipment*
Mesin dan peralatan	247.695.935	3.941.521	-	-	251.637.456	*Machine and equipment*
Aset dalam penyelesaian	4.240.268	173.247.419	-	118.662.179	296.149.866	*Construction in progress*
Subjumlah	3.710.341.523	193.158.452	465.826	125.315.690	4.028.349.839	*Sub-total*
Akumulasi penyusutan						*Accumulated depreciatio*
Bangunan dan prasarana	967.497.127	70.516.659	-	-	1.038.013.786	*Building and facilities*
Peralatan kantor	375.086.864	8.176.087	8.430	(1.062.060)	382.192.461	*Office equipment*
Kendaraan	38.745.995	1.348.020	457.396	-	39.636.619	*Vehicles*
Perlengkapan proyek	5.580.867	11.480	-	-	5.592.347	*Project equipment*
Mesin dan peralatan	160.379.999	14.836.378	-	-	175.216.377	*Machine and equipment*
Subjumlah	1.547.290.852	94.888.624	465.826	(1.062.060)	1.640.651.590	*Sub-total*
Jumlah tercatat	**2.163.050.671**				**2.387.698.249**	***Net carrying amount***

	31 Desember/ *December 31,* 2025						
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Penjualan Entitas Anak/ *Disposal of Subsidiary*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan							*Acquisition cost*
Tanah	446.917.704	36.481.556	-	320.226.116	-	163.173.144	*Land*
Bangunan dan prasarana	2.830.888.940	4.518.384	-	-	9.752.914	2.845.160.238	*Building and facilities*
Peralatan kantor	390.623.541	9.937.466	778.588	-	184.802	399.967.221	*Office equipment*
Kendaraan	42.943.891	1.890.465	349.700	-	-	44.484.656	*Vehicles*
Perlengkapan proyek	5.620.061	-	-	-	-	5.620.061	*Project equipment*
Mesin dan peralatan	245.637.980	2.057.955	-	-	-	247.695.935	*Machine and equipment*
Aset dalam penyelesaian	12.356.820	-	-	8.116.552	-	4.240.268	*Construction in progress*
Subjumlah	3.974.988.937	54.885.826	1.128.288	328.342.668	9.937.716	3.710.341.523	*Sub-total*

15. ASET TETAP (Lanjutan) / *15. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)*

	31 Desember/ *December 31,* 2025						
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Penjualan Entitas Anak/ *Disposal of Subsidiary*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Akumulasi penyusutan							*Accumulated depreciatio*
Bangunan dan prasarana	870.971.837	96.525.290	-	-	-	967.497.127	*Building and facilities*
Peralatan kantor	365.884.336	8.910.593	774.175	-	1.066.110	375.086.864	*Office equipment*
Kendaraan	36.428.791	2.626.105	308.901	-	-	38.745.995	*Vehicles*
Perlengkapan proyek	5.565.731	15.136	-	-	-	5.580.867	*Project equipment*
Mesin dan peralatan	141.200.696	19.179.303	-	-	-	160.379.999	*Machine and equipment*
Subjumlah	1.420.051.391	127.256.427	1.083.076	-	1.066.110	1.547.290.852	*Sub-total*
Jumlah tercatat	**2.554.937.546**					**2.163.050.671**	***Net carrying amount***

Penjualan aset tetap adalah sebagai berikut: / *Sale of property and equipment are as follows:*

	30 September/ *September 30,* 2026	
Penerimaan dari penjualan aset tetap	150.901	*Proceeds from sale of property and equipment*
Jumlah tercatat	-	*Net carrying amount*
Laba penjualan aset tetap	**150.901**	***Gain on sale of property and equipment***

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut: / *Depreciation expenses were allocated as follows:*

	30 September/ *September 30,* 2026	30 September/ *September 30,* 2025	
Beban langsung (Catatan 31)	78.218.987	84.646.023	*Direct costs (Note 31)*
Beban penjualan (Catatan 32)	83.291	100.604	*Selling expenses (Note 32)*
Beban umum dan administrasi (Catatan 33)	16.586.346	16.163.900	*General and administrative expenses (Note 33)*
Jumlah	**94.888.624**	**100.910.527**	***Total***

Hak legal atas tanah berupa SHGB atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2027 - 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

The legal rights over the land in the form of SHGB under the name of the Group have a period of 20 years until 2027 - 2045. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the land rights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Sebagian aset tetap digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 23).

Some of property and equipment were used as collateral for long-term bank loans (Note 23).

Sebagian persediaan aset real estat, aset tetap, dan properti investasi milik Grup telah diasuransikan pada beberapa perusahaan asuransi, pihak ketiga, terhadap risiko kecelakaan, pencurian, dan risiko lainnya.

Part of real estate assets inventories, property and equipment, and investment properties owned by the Group were insured with several third party insurance companies against accident, theft, and other risks.

Nilai wajar aset tetap telah dilakukan penilaian oleh penilai independen, KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, dan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan untuk tahun 2025.

Fair value of property and equipment has been assessed by independent appraisers, KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, and KJPP Rengganis, Hamid & Rekan for 2025.

Nilai wajar aset tetap pada tahun 2025 sebesar Rp 4.017.398.000 ribu. Nilai wajar aset tetap di atas nilai buku pada tahun 2025.

Fair value of property and equipment as of 2025 amounted to Rp 4,017,398,000 thousand. Fair values of property and equipment exceeded their carrying amounts in 2025.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

Based on the review of property and equipment at the end of the period, management believes that there is no decline in the value of property and equipment.

16. ASET HAK-GUNA / *RIGHT-OF-USE ASSETS*

Akun ini merupakan biaya sehubungan dengan sewa Grup sebagai penyewa, dengan rincian sebagai berikut:

This account represents cost related to leases of the Group as lessee, with details as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan	70.138.723	-	-	(2.223.393)	67.915.330	*Acquisition cost*
Akumulasi penyusutan	23.621.024	2.189.093	-	-	25.810.117	*Accumulated depreciation*
Jumlah tercatat	**46.517.699**				**42.105.213**	***Net carrying amount***

	31 Desember/ *December 31,* 2025					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan	70.138.723	-	-	-	70.138.723	*Acquisition cost*
Akumulasi penyusutan	20.635.078	2.985.946	-	-	23.621.024	*Accumulated depreciation*
Jumlah tercatat	**49.503.645**				**46.517.699**	***Net carrying amount***

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expenses were allocated as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	30 September/ *September 30,* 2025	
Beban langsung (Catatan 31)	562.500	562.500	*Direct costs (Note 31)*
Beban umum dan administrasi (Catatan 33)	1.626.593	1.739.782	*General and administrative expenses (Note 33)*
Jumlah	**2.189.093**	**2.302.282**	***Total***

17. BIAYA YANG DITANGGUHKAN / *DEFERRED CHARGES*

Merupakan biaya pembangunan kantor pemasaran dan ruang pameran untuk proyek milik Grup dengan rincian sebagai berikut:

This account represents costs related to the construction of marketing offices and show units of the Group, with details as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Biaya perolehan	130.876.440	123.585.040	*Acquisition cost*
Akumulasi amortisasi	(120.633.392)	(113.201.762)	*Accumulated amortization*
Jumlah tercatat	**10.243.048**	**10.383.278**	***Net carrying amount***

Beban amortisasi sebesar Rp 7.431.630 ribu dan Rp 7.177.540 ribu masing-masing pada tahun tanggal 30 September 2026 dan 2025, dialokasikan sebagai bagian dari beban penjualan (Catatan 32).

Amortization expense amounted to Rp 7,431,630 thousand and Rp 7,177,540 thousand, respectively, on September 30, 2026 and 2025, were recorded under selling expenses (Note 32).

18. UTANG BANK / *18. BANK LOANS*

Akun ini merupakan fasilitas kredit jangka pendek yang diperoleh dari:

This account represents short-term loan facilities, with details as follows:

	31 Desember/ *December 31,* 2025	
TK - Bank Tabungan Negara (BTN)	33.662.000	*TK - Bank Tabungan Negara (BTN)*
PMKM – Bank Mandiri	-	*PMKM – Bank Mandiri*
Jumlah	33.662.000	*Total*

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) / *PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)*

TK / ***TK***

Pada bulan Mei 2021, TK memperoleh fasilitas Kredit Konstruksi *Revolving* Terbatas dari BTN sebesar Rp 100.000.000 ribu dan *Revolving* terbatas sampai dengan

In May 2021, TK obtained a Limited Revolving Construction Loan facility from BTN amounted to Rp 100,000,000 thousand and limited revolving up to Rp 200,000,000 thousand or up to

Rp 200.000.000 ribu atau sampai dengan pembangunan unit ke-281, dengan jangka selama 60 bulan sampai dengan bulan Mei 2026. Pinjaman ini digunakan untuk pembangunan tahap awal sebanyak 151 unit rumah dan ruko dan tahap berikutnya sebanyak 130 unit beserta sarana dan prasarananya pada proyek Kota Kertabumi, Karawang.

The 281st units development, for a period of 60 months until May 2026. The loan will be used for early stage construction of 151 units houses and shophouses and next stage of 130 units along with the facilities at Kota Kertabumi project, Karawang.

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan.

This loan bears floating interest and there is no monthly installment payment schedule.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tingkat suku bunga per tahun masing-masing sebesar 9,25% dan 9,90% (*floating*).

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the interest rate is 9.25% and 9.90% per annum (floating), respectively.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:
a) Tanah dan bangunan pada proyek Kota Kertabumi, Karawang dengan jumlah luas lahan seluas 55.336 m^2;
b) *LoU* APL dan *LoU* Aking Saputra kepada PGK, dan *LoU* PGK kepada TK;
c) Instruksi pembayaran atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi perumahan dan ruko Kota Kertabumi;
d) *Cessie* atas piutang penjualan proyek Kota Kertabumi; dan
e) Subordinasi yang menyatakan utang pada pihak ketiga tidak akan dilunasi sebelum kredit pada BTN dilunasi.

The loan facility is secured by the following collaterals:
a) Land and building at Kota Kertabumi project, Karawang with an area of 55,336 m^2;
b) LoU APL and LoU Aking Saputra towards PGK, and LoU PGK towards TK;
c) Standing instruction from all revenues and transactions of houses and shophouses at Kota Kertabumi;
d) Cessie from sales receivables at Kota Kertabumi; and
e) Subordination stating that payable to third party will not be paid-off before credit to BTN is paid-off.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu sebagai berikut:
- Wajib menjaga rasio agunan riil minimal 125% selama jangka waktu kredit;
- Wajib menjaga *financial covenant* selama jangka waktu kredit yang tercermin dari *DER* maksimal 500%, rasio modal disetor terhadap kredit minimal sebesar 10,00%, dan menjaga ekuitas selalu positif; dan
- Menyediakan dana sebesar 3% dari sisa pokok kredit di BTN sampai dengan kredit lunas.

The loan facility includes certain covenants as follows:
- *Maintain real collateral ratio minimum 125% over the credit period;*
- *Maintain financial covenants over the credit period which is reflexed with DER maximum 500%, paid-in capital to debt ratio minimum 10.00%, and keep the positively retained earnings; and*
- *Provide an escrow fund of 3% of remaining principal in BTN until paid off.*

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 33.662.000 ribu dan Rp 23.670.500 ribu.

Payment of bank loan on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 33,662,000 thousand and Rp 23,670,500 thousand, respectively.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk / *PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*

PMKM / ***PMKM***

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 33 tanggal 12 November 2025 yang dibuat di hadapan Agnes Angelika, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, PMKM mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja dari Bank Mandiri dengan jumlah sebesar Rp 100.000.000 ribu yang terdiri dari:

Based on Deed of Working Capital Credit Agreement No. 33 dated November 12, 2025 made before Agnes Angelika, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company obtained Working Capital Credit facilities of Term Loan from Bank Mandiri amounted to Rp 100,000,000 thousand consisting of:

- *Tranche A*: Rp 80.000.000 ribu, yang digunakan untuk mendukung operasional dan untuk pembangunan unit-unit rumah di kawasan Podomoro Park Bandung.

- *Tranche A: Rp 80,000,000 thousand, to be used to support the construction operations and for construction of residential housing units in the Podomoro Park area, Bandung.*

18. UTANG BANK (Lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Lanjutan)

PMKM (Lanjutan)

- *Tranche B*: Rp 20.000.000 ribu, yang digunakan untuk pengadaan persediaan unit rumah di Podomoro Park Bandung.

Jangka waktu fasilitas pinjaman ini adalah 1 (satu) tahun sejak penandatanganan perjanjian ini.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 8,60% dan 8,50% per tahun (*floating*).

Fasilitas pinjaman dijamin dengan:
- 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Lengkong dan Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat yang terdaftar atas nama PT Pesona Mitra Kembar Mas yang akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp 400.000.000 ribu.
- Piutang dan persediaan yang akan dilakukan pengikatan secara fidusia sebesar Rp 100.000.000 ribu.
- Jaminan *Letter of Undertaking* dari PT Central Tata Makmur, PT Kembar Mas, PT Indofica, dan pemegang saham perorangan yang terdiri dari Tuan Tony, Nyonya Catarina Dewi Wijaya Khoe, Nyonya Lilly Melanny, Tuan Setia Ganda Wjiaya, Tuan Wie Liong, dan Tuan Jusuf Tjandra Djaja berupa kesanggupan untuk memenuhi seluruh kewajiban kepada Bank.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu sebagai berikut:
- *Debt to Equity* maksimum 2,50x;
- *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,00x;
- *Current Ratio* minimal 1,00x;
- Perbandingan nilai *Trading Asset* yaitu kas, piutang, dan persediaan harus memiliki *average* sebesar minimal 143% dari sisa pinjaman; dan
- *Coverage Ratio Underlying Asset* terhadap sisa pokok pinjaman minimal 1,00x.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 20.000.000 ribu dan nihil.

PT Bank Pan Indonesia Tbk

BSP

Merupakan pinjaman dari Bank Panin dalam bentuk pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000 ribu yang digunakan untuk modal kerja. Jangka waktu Pinjaman 12 bulan sampai dengan 31 Maret 2025.

Pada tanggal 31 Desember 2025, tingkat bunga per tahun sebesar 9,00%.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 66.627.728 ribu.

19. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

Berdasarkan pada Akta No. 100 tanggal 15 Agustus 2019, SMD, (entitas anak), menerbitkan surat utang jangka menengah (MTN) dengan nilai pokok sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tingkat bunga sebesar 11,00% per tahun yang akan dibayarkan setiap bulan sejak tanggal penerbitan, kecuali pembayaran bunga terakhir yang akan dibayarkan bersamaan dengan tanggal pelunasan pokok MTN. Jangka waktu MTN ini adalah 370 hari sejak tanggal penerbitan dengan harga jual pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari pokok MTN.

Hasil penerbitan surat utang ini dipergunakan untuk pembiayaan proyek dan pengembangan superblok Podomoro City Deli Medan.

18. BANK LOANS (Continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Continued)

PMKM (Continued)

- *Tranche B: Rp 20,000,000 thousand, to be used for the procurement of housing unit inventories in the Podomoro Park, Bandung.*

The term of this loan facility is 1 (one) year from the date of signing of this agreement.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the interest rate is 8,60% and 8.50% per annum (floating), respectively.

This loan facility is secured by:
- *Four (4) plots of land and buildings located in Lengkong and Bojongsoang Villages, Bojongsoang Subdistrict, Bandung Regency, West Java Province, registered under the name of PT Pesona Mitra Kembar Mas, to be encumbered with a Mortgage Rights ranked I amounted to Rp 400,000,000 thousand.*
- *Receivables and inventories to be subject to fiduciary transfer amounted to Rp 100,000,000 thousand.*
- *Letter of Undertaking Guarantee from PT Central Tata Makmur, PT Kembar Mas, PT Indofica, and individual shareholders consisting of Mr Tony, Mrs Catarina Dewi Wijaya Khoe, Mrs Lilly Melanny, Mr Setia Ganda Wjiaya, Mr Wie Liong, and Mr Jusuf Tjandra Djaja in the form of a commitment to fulfil all obligations to the Bank.*

The loan facility includes certain covenants as follows:
- *Debt to Equity maximum 2.50x;*
- *Debt Service Coverage Ratio minimum 1.00x;*
- *Current Ratio minimum 1.00x;*
- *The comparison of Trading Assets, namely cash, receivables, and inventory, must have an average of at least 143% of the outstanding loan balance; and*
- *The Coverage Ratio of the Underlying Assets to the outstanding loan balance minimum 1.00x.*

Payment of bank loan on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 20,000,000 thousand and nil, respectively.

PT Bank Pan Indonesia Tbk

BSP

This represents loan from Bank Panin, which is an overdraft loan facility with maximum credit of Rp 15,000,000 thousand and will be used for working capital. The loan has a term of 12 months until March 31, 2025.

On December 31, 2025, the interest rate per annum is at 9.00%.

Payment of bank loan on 31 December, 2025 amounted to Rp 66,627,728 thousand.

19. MEDIUM TERM NOTES

Based on the Deed No. 100 dated August 15, 2019, SMD, (a subsidiary), issued medium term notes (MTN) amounted to Rp 350,000,000 thousand with fixed interest rate of 11.00% per annum to be paid every month from the date of issue, except for the final interest payment to be paid together with the MTN principal repayment date. The term of the MTN is 370 days after issuance date with the selling price at the time of the offering amounted to 100% of the principal MTN.

The proceeds of the notes issuance were used for project financing and development of superblock Podomoro City Deli Medan.

19. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH (Lanjutan)

MTN ini dijamin dengan:
a. Seluruh harta kekayaan SMD baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada;

b. Jaminan Perusahaan PT Sumber Menara Deli (pemegang saham); dan
c. Pernyataan Kesanggupan dari Perusahaan sebagai pemegang saham.

Berdasarkan Akta No. 20 tanggal 24 Agustus 2020 dari Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta, mengenai adendum kedua perjanjian penerbitan MTN tahun 2019, terjadi perubahan jangka waktu MTN dari sebelumnya 370 hari menjadi 2 tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2021 dengan tingkat suku bunga menjadi 11,61% per tahun terhitung sejak Januari 2021.

Berdasarkan Akta No. 4 tanggal 3 Agustus 2021 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, mengenai adendum ketiga perjanjian penerbitan MTN Tahun 2019 yaitu, perpanjangan jangka waktu MTN dari sebelumnya jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2021 menjadi tanggal 22 Agustus 2023 dengan tingkat suku bunga menjadi 9,50% per tahun terhitung sejak 22 Agustus 2021.

Berdasarkan Akta No. 21 tanggal 17 Juli 2023 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, mengenai adendum keempat perjanjian penerbitan MTN SMD tahun 2019 yaitu, perpanjangan jangka waktu MTN dari sebelumnya jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2023 menjadi tanggal 22 Agustus 2025 dengan tingkat suku bunga menjadi 9,50% per tahun terhitung sejak tanggal 22 Agustus 2023.

Berdasarkan Akta No. 16 tanggal 17 Juli 2025 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, mengenai adendum kelima perjanjian penerbitan MTN tahun 2019 yaitu, perpanjangan jangka waktu MTN dari sebelumnya jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2025 menjadi tanggal 22 Agustus 2026 dengan tingkat suku bunga menjadi 9,50% per tahun terhitung sejak tanggal 22 Agustus 2025.

Berdasarkan Akta No. 31 tanggal 18 Juni 2026 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, mengenai adendum keenam perjanjian penerbitan MTN tahun 2019 yaitu, perpanjangan jangka waktu MTN dari sebelumnya jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2026 menjadi tanggal 22 Agustus 2028 dengan tingkat suku bunga menjadi 9,50% per tahun terhitung sejak tanggal 22 Agustus 2026.

19. MEDIUM TERM NOTES (Continued)

The MTN is guaranteed by:
a. Overall assets owned by SMD in form of moveable or immovable assets, also existing assets or will-be-achieved assets in the future;
b. Corporate Guarantee of PT Sumber Menara Deli (shareholder); and
c. Letter of Undertaking of the Company as shareholder.

Based on the Deed No. 20 dated August 24, 2020 of Rini Yulianti, S.H., Notary in Jakarta, regarding the 2nd addendum of issued agreement of the MTN Year 2019, there are changes in the term of the MTN from 370 days to 2 years and will be due on August 22, 2021 with interest rate of 11.61% per annum starting from January 2021.

Based on the Deed No. 4 dated August 3, 2021 of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, regarding the 3rd addendum of issued agreement of the MTN Year 2019, there is extension of term of the MTN from its previous maturity of August 22, 2021 to August 22, 2023, with an interest rate of 9.50% per annum starting from August 22, 2021.

Based on the Deed No. 21 dated July 17, 2023 of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, on the fourth addendum to the 2019 SMD MTN issuance agreement, namely, the extension of the MTN period from previously due on August 22, 2023 to August 22, 2025 with the interest rate of 9.50% per annum calculated from August 22, 2023.

Based on the Deed No. 16 dated July 17, 2025 of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, regarding the 5th addendum of issuance agreement of the MTN Year 2019, there are changes in the term of the MTN from its previously maturity of August 22, 2025 to August 22, 2026 with the interest rate of 9.50% per annum calculated from August 22, 2025.

Based on the Deed No. 31 dated June 18, 2026 of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, regarding the 6th addendum of issuance agreement of the MTN Year 2019, there are changes in the term of the MTN from its previously maturity of August 22, 2026 to August 22, 2028 with the interest rate of 9.50% per annum calculated from August 22, 2026.

20. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, utang usaha kepada pihak ketiga merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor masing-masing sebesar Rp 383.197.902 ribu dan Rp 500.402.979 ribu.

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah. Seluruh utang usaha berjangka waktu 30 sampai dengan 60 hari dan tanpa jaminan.

20. TRADE PAYABLES TO THIRD PARTIES

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the trade payables to third parties are payables to suppliers and contractors amounted to Rp 383,197,902 thousand and Rp 500,402,979 thousand, respectively.

All trade payables to third parties, are denominated in Rupiah. All trade payables have credit terms of 30 to 60 days and are not secured.

21. UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI

21. OTHER PAYABLES TO RELATED PARTIES

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Indofica	101.486	1.081	*PT Indofica*
Jumlah	**101.486**	**1.081**	***Total***

Utang lainnya kepada pihak berelasi merupakan utang dalam mata uang Rupiah dan merupakan pembayaran terlebih dahulu atas biaya-biaya Grup dan penerimaan pinjaman oleh Grup.

Utang lain-lain kepada pihak berelasi diberikan tanpa bunga, tanpa jaminan, dan dapat diselesaikan sewaktu-waktu.

Other payables to related parties are denominated in Rupiah and represents advance payment of expenses for the Group and loans received by the Group.

Other payables to related parties are not subject to interest, have no collateral, and will be settled at any time.

22. UTANG PAJAK / *22. TAXES PAYABLES*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pajak penghasilan			*Income taxes*
Pasal 21	3.669.007	4.249.187	*Article 21*
Pasal 23	2.341.029	618.041	*Article 23*
Pasal 25	335	70.760	*Article 25*
Pasal 26	221.667	1.373.047	*Article 26*
Pasal 29	-	414.902	*Article 29*
Pajak penghasilan final			*Final tax expense*
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	9.244.762	10.158.600	*Transfer of land rights and/or buildings*
Jasa konstruksi	4.104.423	3.246.357	*Construction services*
Persewaan tanah dan bangunan	1.049.876	983.124	*Land and building rent*
Pajak pertambahan nilai	7.412.352	9.672.266	*Value added tax*
Pajak hotel dan restoran	7.705.057	7.299.216	*Hotel and restaurant tax*
Jumlah	**35.748.508**	**38.085.500**	***Total***

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG / *23. LONG-TERM BANK LOANS*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.500.000.000	1.950.000.000	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
Utang sindikasi	756.480.029	-	*Syndicated loan*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	563.204.716	602.106.162	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	522.938.500	440.963.545	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Permata Tbk	504.052.595	353.872.700	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	439.117.980	477.863.685	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	277.500.000	300.000.000	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Victoria International Tbk	141.338.975	162.352.127	*PT Bank Victoria International Tbk*
PT Bank Negara Indonesia Tbk	-	505.729.000	*PT Bank Negara Indonesia Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	200.000.000	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
Jumlah	**4.704.632.795**	**4.992.887.219**	***Total***
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(10.407.072)	(15.268.284)	*Unamortized transaction costs*
Utang bank - neto	**4.694.225.723**	**4.977.618.935**	***Bank loans - net***
Jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(1.961.629.351)	(579.849.709)	*Current maturities*
Jatuh tempo lebih dari satu tahun	**2.732.596.372**	**4.397.769.226**	***Non-current maturities***
Tingkat suku bunga per tahun	**8,00% - 11,70%**	**8,00% - 10,00%**	***Interest rate per annum***

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut: / *The bank loan repayment schedule are as follows:*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Jatuh tempo dalam tahun:			*Due in the year:*
2026	108.984.601	613.511.709	*2026*
2027	1.971.278.108	2.988.991.251	*2027*
2028 dan setelahnya	2.624.370.086	1.390.384.259	*2028 and thereafter*
Jumlah	**4.704.632.795**	**4.992.887.219**	***Total***

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 4 tanggal 7 Juli 2023 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit berupa *bridging loan* dari Bank Danamon dengan jumlah sebesar Rp 1.800.000.000 ribu.

Berdasarkan Perubahan Akta Perjanjian Kredit No. 5 tanggal 4 Oktober 2023 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa *bridging loan* dari Bank Danamon dengan jumlah sebesar Rp 2.800.000.000 ribu terdiri dari:

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)

Based on the Deed of Loan agreement No. 4 dated July 7, 2023, made before M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company obtained loan facilities of bridging loan from Bank Danamon amounted to Rp 1,800,000,000 thousand.

Based on the Amendment to the Deed of Loan Agreement No. 5 dated October 4, 2023 made before M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company acquired a bridging loan from Bank Danamon amounted to Rp 2,800,000,000 thousand consisting of:

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon) (Lanjutan)

- *Tranche* A: Rp 1.800.000.000 ribu.
- *Tranche* B: Rp 1.000.000.000 ribu.

Berdasarkan Akta Perubahan Kedua Perjanjian Kredit No. 18 yang ditandatangani pada 17 Mei 2024 di hadapan Notaris M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Bank Danamon memberikan fasilitas tambahan berupa fasilitas *Tranche* B kepada Perusahaan sebesar Rp 1.000.000.000 ribu dan memperpanjang jatuh tempo untuk fasilitas *Tranche* A yang seharusnya berakhir pada 20 Januari 2025 menjadi 20 Januari 2027.

Fasilitas *Tranche* A dan *Tranche* B merupakan fasilitas *bridging loan* dengan tingkat suku bunga pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar 9,50% per tahun (*floating*).

Pinjaman ini diberikan sehubungan dengan pelaksanaan penawaran untuk membeli secara tunai atas *Senior Notes* 5,95% yang jatuh tempo pada 2 Juni 2024 yang diterbitkan oleh APL Realty Holdings Pte., Ltd., (APLR), entitas anak.

Untuk menjamin utang Perusahaan kepada Bank Danamon, Perusahaan telah menandatangani dokumen jaminan berupa Hak Tanggungan Peringkat I dari APL sehubungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang terdaftar atas nama Perusahaan untuk gedung perkantoran.

Pada tanggal 11 Desember 2025, Perusahaan dan entitas anaknya (KUS) telah melakukan penjualan atas seluruh kepemilikan saham PT Karya Pratama Propertindo (KPP). Sehubungan dengan penjualan ini, Perusahaan melakukan pembayaran sebagian sebesar Rp 150.000.000 ribu kepada Bank Danamon.

Pada tanggal 8 Januari 2026, SMD (entitas anak) telah melakukan penjualan Mal Deli Park Medan. Sehubungan dengan penjualan ini, SMD melakukan penurunan modal dan pembagian dividen sebesar Rp 400.000.000 ribu kepada Perusahaan yang digunakan untuk melakukan pembayaran sebagian utang Perusahaan kepada Bank Danamon.

Pada tanggal 17 Juli 2026, Perusahaan mengalihkan sebagian kepemilikan saham GCK. Sehubungan dengan ini, Perusahaan melakukan pembayaran sebagian sebesar Rp 50.000.000 ribu kepada Bank Danamon.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 450.000.000 ribu dan Rp 150.000.000 ribu.

Utang Sindikasi

Akun ini merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh dengan saldo terutang sebagai berikut:

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

***PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)** (Continued)*

- *Tranche A: Rp 1,800,000,000 thousand.*
- *Tranche B: Rp 1,000,000,000 thousand.*

Based on the Deed of Second Amendment to Loan Agreement No. 18 dated May 17, 2024 before Notary M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, Bank Danamon provided additional facility in the form of Tranche B facility to the Company amounted to Rp 1,000,000,000 thousand and extended the maturity date for Tranche A facility which originally will be due on January 20, 2025 to become January 20, 2027.

Both Tranche A and Tranche B facilities are bridging loan facilities with an interest rates on September 30, 2026 and December 31, 2025 of 9.50% per annum (floating), respectively.

The loan is given to the company in relation to the exercise of the offer to purchase by cash the 5.95% Senior Notes that mature in June 2, 2024 issued by APL Realty Holdings Pte., Ltd., (APLR), subsidiary.

To secure the Company's loan from Bank Danamon, the Company have signed guarantee documents Mortgage Rights ranked I the Company in relation to the strata title certificates (SHMSRS) under the name of the Company over the office building.

On December 11, 2025, the Company and its subsidiary (KUS) sold all of their share ownership in PT Karya Pratama Propertindo (KPP). In connection with this transaction, the Company made an partial payment amounted to Rp 150,000,000 thousand to Bank Danamon.

On January 8, 2026, SMD (a subsidiary) sold Deli Park Medan Mall. In connection with this sales transaction, SMD did capital decrease and dividend payment amounted to Rp 400,000,000 thousand to the Company to make partial payment of the Company's debt to Bank Danamon.

On July 17, 2026, the Company transferred a portion of its ownership consisting GCK. In connection with this transaction, the Company made an partial payment amounted to Rp 50,000,000 thousand to Bank Danamon.

Payments of bank loans on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 450,000,000 thousand and Rp 150,000,000 thousand, respectively.

Syndicated Loan

This account represents loan facilities, with details as follows:

	30 September/ *September 30, 2026*	
PCN	756.480.029	*PCN*
Jumlah	**756.480.029**	***Total***

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Sindikasi (Lanjutan)

PCN

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 82 tanggal 22 Desember 2025 dibuat di hadapan Mochamad Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, PCN memperoleh Fasilitas Kredit Sindikasi dari Bank BNI, Bank Mega, dan Bank Mega Syariah dengan total sebesar Rp 870.432.000 ribu yang dibagi menjadi 2 *Tranche* yaitu sebagai berikut:

1. *Tranche* 1 - sebesar Rp 135.253.000 ribu dengan jangka waktu 96 bulan sejak penandatanganan akta perjanjian kredit sindikasi yang akan digunakan PCN untuk membiayai kembali (*refinancing*) atas pembiayaan Plaza Balikpapan dan Apartemen Borneo Bay yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur, termasuk pembiayaan kembali atas fasilitas *Tranche* I Eksisting sebelumnya.

2. *Tranche* 2 - sebesar Rp 735.179.000 ribu dengan jangka waktu 120 bulan, termasuk masa tenggang 24 bulan, sejak akad kredit ditandatangani yang akan digunakan PCN untuk tambahan pembiayaan pembangunan mal dan apartemen Borneo Bay sebesar 63,04% dari biaya proyek yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur, termasuk pembiayaan kembali atas fasilitas *Tranche II* Eksisting sebelumnya.

Pada 30 September 2026, tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit sebesar 11,70% (suku bunga mengambang).

Fasilitas kredit tersebut di atas dijamin dengan:
- Gadai atas seluruh rekening transaksi atas nama PCN;
- Fidusia atas semua penjualan, pendapatan, dan piutang usaha Apartemen Borneo Bay, Balikpapan Trade Center, Plaza Balikpapan, penjualan unit SOHO, dan penjualan hotel;
- Fidusia atas hak, kepemilikan, *interest* dan *proceeds* yang timbul dari polis asuransi; dan
- Jaminan aset tetap atas tanah dan bangunan minimal sebesar 115% dari maksimum fasilitas kredit.

PCN juga harus menjaga rasio-rasio pada laporan keuangan, antara lain:
- *Current ratio* minimum 1x;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5x;
- *DSCR* minimum 1x;
- *Net operating cash flows/principal* minimal 100%; dan
- *Loan to value* maksimal 70,00%.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 sebesar Rp 1.000.000 ribu.

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga)

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
BSP	233.928.571	245.982.143	*BSP*
PP	215.833.333	268.333.333	*PP*
GTS	113.442.812	87.790.686	*GTS*
Jumlah	**563.204.716**	**602.106.162**	***Total***

BSP

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 17 September 2025 dari Puti Arfina A.R., S.H., M,Kn., Notaris di Jakarta. BSP memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 280.000.000 ribu dengan jangka waktu 72 bulan dari tanggal penandatanganan perjanjian kredit.

23. LONG-TERM BANK LOANS *(Continued)*

Syndicated Loan *(Continued)*

PCN

Based on Syndicated Loan Agreement No. 82 dated December 22, 2025, made in the presence of Mochamad Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta Selatan, PCN obtained Syndicated Credit Facility from Bank BNI, Bank Mega, and Bank Mega Syariah with total of Rp 870,432,000 thousand devided into 2 Tranches as follows:

1. *Tranche 1 - as of Rp 135,253,000 thousand with a period of 96 months from the signing of the loan agreement which will be used by PCN to refinance the renovation of Plaza Balikpapan and Borneo Bay Apartment located in Balikpapan, East Kalimantan, including the existing facility Tranche I.*

2. *Tranche 2 - as of Rp 735,179,000 thousand with a period of 120 months, include 24 months - grace period from the signing of the loan agreement which will be used by PCN for additional financing for the construction of mall and apartments Borneo Bay of 63.04% of project expense, located in Balikpapan, East Kalimantan, including the existing facility Tranche II.*

On September 30, 2026, the effective interest rate on the loan facility is 11.70% (floating rate).

The loan facilities are secured by:
- *Pledge on all the transaction accounts opened on behalf of PCN;*
- *Fiduciary over all sales, revenue, and receivables of Borneo Bay Apartment, Balikpapan Trade Center, Plaza Balikpapan, the sale of SOHO units, and sale of hotel;*
- *Fiduciary over rights, ownership, interest and proceeds that emerge from insurance policies; and*
- *Collateral on property and equipment of lands and buildings with minimum of 115% of maximum of credit facility.*

PCN juga harus menjaga rasio-rasio pada laporan keuangan, antara lain:
- *Current ratio* minimum 1x;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5x;
- *DSCR* minimum 1x;
- *Net operating cash flows/principal* minimal 100%; dan
- *Loan to value* maksimal 70,00%.

Payments of bank loans on September 30, 2026 amounted to Rp 1,000,000 thousand.

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga)

BSP

Based on the Credit Agreement Deed No. 6 dated September 17, 2025 from Puti Arfina A.R., S.H., M,Kn., Notary in Jakarta. BSP obtained a credit facility of Rp 280,000,000 thousand with a term of 72 months from the date of signing the credit agreement.

23. JTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga) (Lanjutan)

BSP (Lanjutan)

Pinjaman ini terdiri dari:
1. Pinjaman Transaksi Khusus (PTK) I dengan jumlah fasilitas kredit sebesar Rp 45.000.000 ribu yang digunakan untuk pembayaran utang;
2. Pinjaman Transaksi Khusus (PTK) II dengan jumlah fasilitas kredit sebesar Rp 30.000.000 ribu yang digunakan untuk pembiayaan renovasi Festival Citylink berupa Mal, Hotel Harris & *Convention*, dan Hotel POP! yang berlokasi di Festival Citylink Bandung; dan
3. Pinjaman Transaksi Khusus (PTK) III dengan jumlah fasilitas kredit sebesar Rp 205.000.000 ribu yang digunakan untuk *General Corporate Purpose*.

Pinjaman ini dikenakan suku bunga tetap (*fixed rate*) sebesar 8,35% per tahun untuk 5 tahun dan mengambang (*floating*) untuk tahun ke-6.

Pinjaman ini diberikan agunan berupa Hak tanggungan peringkat 1 (satu) atas 41 SHMSRS BSP yang terdiri dari tanah dan bangunan Festival Citylink (Mal, Hotel Harris & Convention, dan Hotel POP!) dengan nilai pengikatan sebesar 125% dari *plafon* fasilitas.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan untuk menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain:

- *Gearing ratio* maksimum 3,00x;
- *Ratio Debt*/EBITDA maksimum 5,0x;
- *Ratio DSCR* = EBITDA/P+I minimal 1,0x; dan
- *Loan to Value* tidak melebihi 60%.

Pada tanggal 31 Desember 2025, BSP telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 12.053.571 ribu dan Rp 4.017.857 ribu.

PP

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 8 tanggal 30 September 2024, yang dibuat di hadapan Puti Arfina A.R., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, PP memperoleh fasilitas pinjaman Transaksi Khusus - Fasilitas Kredit Langsung - *On Liquidation Basis - Commited General Corporate Credit* dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan jangka waktu 60 bulan sampai dengan 30 September 2029.

Pinjaman ini dikenakan bunga tetap (*fixed rate*) sebesar 8,35% per tahun dan jadwal pembayaran kembali pokok pinjaman adalah setiap bulan.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa Hak tanggungan peringkat 1 (satu) atas 124 SHMSRS Mal Emporium Pluit dengan nilai pengikatan sebesar Rp 437.500.000 ribu atau sebesar 125% dari *plafon* fasilitas.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan untuk menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain:

Gearing Ratio:
- 2024 maksimum 2,00x;
- 2025 maksimum 1,50x;
- 2026 maksimum 1,00x;
- 2027 maksimum 1,00x;
- 2028 maksimum 0,50x;
- 2029 maksimum 0,50x;

Ratio Debt/EBITDA:
- 2024 maksimum 4,00x;
- 2025 maksimum 3,00x;
- 2026 maksimum 2,00x;
- 2027 maksimum 2,00x;

23. *LONG-TERM BANK LOANS* *(Continued)*

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga) *(Continued)*

BSP *(Continued)*

This loan facility consists of:
1. *Special Transaction Loan (PTK) I with a credit facility amounted to Rp 45,000,000 thousand used for debt repayment;*
2. *Special Transaction Loan (PTK) II with a credit facility amounted to Rp 30,000,000 thousand used to finance the renovation of Festival Citylink, consisting of a mall, Harris Hotel & Convention, and POP! Hotel located at Festival Citylink, Bandung; and*
3. *Special Transaction Loan (PTK) III with a credit facility amounted to Rp 205,000,000 thousand used for General Corporate Purpose.*

This loan bears a fixed interest rate of 8.35% per annum for 5 years and floating on 6th years.

This loan is secured by Mortgage rights ranked 1 (one) on 41 SHMSRS BSP consisting of land and buildings of Festival Citylink (Mall, Harris Hotel & Convention, and POP! Hotel) with a collateral value of 125% of the plafond facility.

The loan agreement includes certain requirements to maintain certain financial ratios, among others

- *Gearing ratio maximum 3.00x;*
- *Ratio Debt/EBITDA maximum 5.00x;*
- *Ratio DSCR = EBITDA/P+I minimum 1.00x; and*
- *Loan to Value does not exceed 60%.*

As of December 31, 2025, BSP has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 12,053,571 thousand and Rp 4,017,857 thousand, respectively.

PP

Based on the Deed of Credit Agreement No. 8 dated September 30, 2024, made before Puti Arfina A.R., S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, PP obtained a Special Transaction loan facility - Direct Credit Facility - On Liquidation Basis - Committed General Corporate Credit with a maximum loan amount of Rp 350,000,000 thousand with a period of 60 months until September 30, 2029.

This loan bears a fixed interest rate of 8.35% per annum and the principal repayment schedule is monthly.

This loan is provided with collateral in the form of Mortgage rights ranked 1 (one) on 124 SHMSRS of Emporium Pluit Mall with a binding value of Rp 437,500,000 thousand or 125% of the plafond.

The loan agreement includes certain requirements to maintain certain financial ratios, among others:

Gearing Ratio:
- *2024 maximum 2.00x;*
- *2025 maximum 1.50x;*
- *2026 maximum 1.00x;*
- *2027 maximum 1.00x;*
- *2028 maximum 0.50x;*
- *2029 maximum 0.50x;*

Ratio Debt/EBITDA:
- *2024 maximum 4.00x*
- *2025 maximum 3.00x;*
- *2026 maximum 2.00x;*
- *2027 maximum 2.00x;*

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga) (Lanjutan)

PP (Lanjutan)

- 2028 maksimum 1,00x;
- 2029 maksimum 1,00x;

Ratio DSCR:
- 2024 - 2029 minimum 1,00x; dan

Loan to value tidak melebihi 60%.

Pada tanggal 31 Desember 2025, PP telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 52.500.000 ribu dan Rp 70.000.000 ribu.

GTS

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 14 tanggal 26 Juni 2025, yang dibuat di hadapan Puti Arfina A.R., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, GTS memperoleh fasilitas pinjaman Transaksi Khusus sebesar Rp 190.800.000 ribu dengan jangka waktu 60 bulan dari tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit.

Fasilitas pinjaman Transaksi Khusus ini terdiri dari:
1. Pinjaman Transaksi Khusus (PTK) I dengan jumlah fasilitas kredit sebesar Rp 90.800.000 ribu yang terdiri dari 3 (tiga) *tranche* yaitu:
   a) *Tranche* A sebesar Rp 21.500.000 ribu yang digunakan untuk melunasi pinjaman di Bank Mayapada;
   b) *Tranche* B sebesar Rp 21.500.000 ribu yang digunakan untuk pembayaran utang kepada kontraktor pembangunan Apartemen Tower Ekki, dan
   c) *Tranche* C sebesar Rp 48.000.000 ribu yang digunakan untuk penyelesaian pembangunan Apartemen Tower Ekki.
2. Pinjaman Transaksi Khusus (PTK) II dengan jumlah fasilitas kredit sebesar Rp 100.000.000 ribu yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan *Cluster* Khaya.

Pinjaman ini dikenakan suku bunga mengambang (*floating*) sebesar 8,50% per tahun dan jadwal pembayaran kembali pokok pinjaman adalah setiap bulan.

Pinjaman ini diberikan agunan berupa:
1. Hak tanggungan peringkat 1 (satu) atas 10 SHGB milik GTS sebesar 125% dari *plafon* fasilitas yaitu sebesar Rp 238.500.000 ribu; dan
2. Gadai atas seluruh rekening kecuali rekening operasional.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan untuk menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain *DSCR forward looking* minimal 1,2x dan *leverage* maksimal 2,5x.

Pada tanggal 31 Desember 2025, GTS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 10.556.885 ribu dan Rp 3.066.942 ribu.

***23. LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga)** (Continued)*

***PP** (Continued)*

- *2028 maximum 1.00x;*
- *2029 maximum 1.00x;*

Ratio DSCR:
- *2024 - 2029 minimum 1.00x; and*

Loan to value does not exceed 60%.

As of December 31, 2025, PP has complied with all covenants of the loan agreement.

Payments of bank loans on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 52,500,000 thousand and Rp 70,000,000 thousand, respectively.

GTS

Based on the Deed of Credit Agreement No. 14 dated June 26, 2025, made before Puti Arfina A.R., S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, GTS obtained a Special Transaction loan facility of Rp 190,800,000 thousand with a period of 60 months from the date of signing the Credit Agreement.

This Special Transaction loan facility consists of:
1. *Special Transaction Loan (PTK) I with a credit facility amount of Rp 90,800,000 thousand consisting of 3 (three) tranches, namely:*
   a) Tranche A amounted to Rp 21,500,000 thousand used to repay loans at Bank Mayapada;
   b) Tranche B amounted to Rp 21,500,000 thousand, which was used to pay debts to the contractor for the construction of the Ekki Tower Apartment, and
   c) Tranche C amounted to Rp 48,000,000 thousand, which was used to complete the construction of the Ekki Tower Apartment.
2. *Special Transaction Loan (PTK) II with a credit facility amount of Rp 100,000,000 thousand used to finance the construction of the Khaya Cluster.*

This loan bears a floating interest rate of 8.50% per annum and the principal repayment schedule is monthly.

This loan is provided with collateral of:
1. *Mortgage rights ranked 1 (one) on 10 SHGB of GTS amounted to 125% of the plafond or amounted to Rp 238,500,000 thousand; and*
2. *Fiduciary on whole bank accounts except operational accounts.*

The loan agreement includes certain requirements to maintain certain financial ratios, among others DSCR forward looking minimal 1.2x and leverage maximal 2.5x.

As of December 31, 2025, GTS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 10,556,885 thousand and Rp 3,066,942 thousand, respectively.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan) / *23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) / *PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
AM	324.538.500	190.063.545	*AM*
ASA	198.400.000	250.900.000	*ASA*
Jumlah	522.938.500	440.963.545	*Total*
Dikurangi:			*Less:*
Biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(1.214.581)	(1.845.970)	*Unamortized transaction costs*
Neto	**521.723.919**	**439.117.575**	***Net***

AM / ***AM***

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit tanggal 29 Mei 2026 yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No. 12 tanggal 8 Juni 2026 dari Notaris Dede Tresnawati, S.H., M.Kn., Notaris di Karawang, AM mendapatkan fasilitas *Term Loan Facility* dari Bank BTN. AM memperoleh kredit bersifat *non-revolving* dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 544.000.000 ribu dengan jangka waktu 60 bulan atau 5 tahun setelah penandatanganan Perjanjian Kredit.

Based on the Credit Approval Letter dated May 29, 2026 that presented in Deed of Credit Agreement No. 12 dated June 8, 2026, from Dede Tresnawati, S.H., M.Kn., Notary in Karawang AM obtain a Term Loan Facility from Bank BTN. AM obtain a non-revolving loan with a maximum loan of Rp 544,000,000,000, with a term of 60 months or 5 years after the signing of the Credit Agreement.

Sumber pengembalian fasilitas berasal dari seluruh penerimaan operasional dari proyek Parkland Podomoro dengan jadwal pembayaran pokok sebagai berikut :
- 2026 Rp 3.500.000 ribu
- 2027 Rp 18.500.000 ribu
- 2028 Rp 144.000.000 ribu
- 2029 Rp 132.000.000 ribu
- 2030 Rp 132.000.000 ribu, dan
- 2031 Rp 114.000.000 ribu.

The source of repayment for the facility comes from all operating revenues generated by the Parkland Podomoro project with the principal payment schedule as follows:
- *2026 Rp 3.500.000 thousand,*
- *2027 Rp 18.500.000 thousand,*
- *2028 Rp 144.000.000 thousand,*
- *2029 Rp 132.000.000 thousand,*
- *2030 Rp 132.000.000 thousand, and*
- *2031 Rp 114.000.000 thousand.*

Pada tanggal 30 September 2026, tingkat suku bunga adalah sebesar 9,25% per tahun *(floating)*.

On September 30, 2026, the interest rate is 9.25% per annum (floating).

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa :
a) Hak Tanggungan (HT) atas tanah dan bangunan yang ada dan yang akan ada di atas 16 SHGB seluas 385.411 m^2 pada proyek Parkland Podomoro Karawang;
b) *Letter of Undertaking* dari PT Pesona Gerbang Karawang (PGK) kepada AM;
c) *Letter of Undertaking* dari para pemegang saham PGK kepada PGK; dan
d) Fidusia atas piutang AM kepada TK.

This loan is provided with collateral in term of:
a) A mortgage (HT) on the existing and future land and buildings on 16 SHGBs covering an area of 385,411 m^2 at the Parkland Podomoro Karawang project;
b) Letter of Undertaking from PT Pesona Gerbang Karawang (PGK) to AM;
c) Letter of Undertaking from PGK's shareholders to PGK; and
d) Fiduciary interest in AM's receivables from TK.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu di antaranya wajib menjaga rasio-rasio keuangan selama masa kredit secara tahunan berdasarkan laporan keuangan tahunan audited sebagai berikut :
a) *Current Ratio* di atas 100%;
b) *Interest Bearing Debt to Equity* (DER) maksimal 300%;
c) Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%; dan
d) Menjaga ekuitas selalu positif.

The loan agreement also includes certain requirements, including the obligation to maintain the following financial ratios throughout the loan term on an annual basis, as determined by the audited annual financial statements:
a) Current Ratio above 100%;
b) Interest-Bearing Debt-to-Equity Ratio (DER) of no more than 300%;
c) Debt Service Coverage Ratio (DSCR) above 100%; and
d) Keep equity always positive.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 sebesar Rp 20.322.500 ribu.

Payment of bank loan on September 30, 2026 amounted to Rp 20,322,500 thousand.

Berdasarkan Akta No. 85 tanggal 29 November 2023 yang dibuat di hadapan Dede Tresnawati, S.H., Notaris di Karawang, AM mendapatkan fasilitas Kredit Konstruksi dari Bank BTN. AM memperoleh kredit bersifat *non-revolving* dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 300.000.000 ribu dengan jangka waktu 48 bulan atau 4 tahun.

Based on the Deed No. 85 dated November 29, 2023 made before Dede Tresnawati, S.H., Notary in Karawang, AM to obtain a Construction Loan facility from Bank BTN. AM obtained non-revolving credit with a maximum loan of Rp 300,000,000 thousand with a term of 48 months or 4 years.

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan.

This loan bears floating interest and there is no monthly installment payment schedule.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 9,90% per tahun.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the interest rate is 9.90% per annum, respectively.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

AM (Lanjutan)

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:
a) Tanah dan bangunan (diikat Hak Tanggungan) yang akan dibangun perumahan Parkland Podomoro, dengan ketentuan sebagai berikut:
   i. Atas SHGB dengan luas keseluruhan 135.359 m^2 atas nama AM;
   ii. Atas Sertifikat Hak Milik seluas minimal 29.105 m^2 wajib dijadikan agunan setelah dilakukan penurunan hak dan balik nama menjadi SHGU atas nama AM dan kemudian dilakukan pengikatan Hak Tanggungan; dan
   iii. AM dapat mengajukan roya atau pelepasan agunan selama rasio di atas nilai agunan terhadap fasilitas kredit terpenuhi minimal 125%.
b) Fidusia atas piutang penjualan unit rumah dan *shophouse* pada proyek Parkland Podomoro;
c) *Standing instruction* atas seluruh pendapatan dan transaksi perumahan Parkland Podomoro ke rekening AM di Bank BTN; dan
d) Pencairan subordinasi, yang mana tidak akan melunasi utang kepada pihak lain sebelum utang Bank BTN lunas.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu di antaranya:
a. Wajib menjaga rasio agunan riil minimal 1,25% selama jangka waktu kredit,
b. Wajib menjaga *financial covenant* selama jangka waktu kredit yang tercermin dari:
   - Rasio DER maksimal 300%;
   - Rasio modal disetor terhadap kredit minimal sebesar 10,00%; dan
   - Menjaga ekuitas selalu positif.

Pada tanggal 31 Desember 2025, AM telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

AM telah melunasi fasilitas Kredit Konstruksi pada tanggal 10 Juni 2026.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 268.424.061 ribu dan Rp 67.663.379 ribu.

ASA

Berdasarkan Akta No. 9 pada tanggal 9 Juli 2024, dibuat di hadapan Angela Meilany Basiroen, S.H., Notaris di Jakarta, ASA memperoleh fasilitas kredit investasi *non-revolving* dari Bank BTN sebesar Rp 350.000.000 ribu, dengan jangka waktu selama 60 bulan sampai dengan Juli 2029.

Pinjaman ini digunakan untuk kebutuhan *CAPEX/OPEX* serta pembagian dividen kepada para pemegang saham untuk keperluan modal kerja pengembangan proyek.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 8,50% dan 9,25% per tahun *(floating)*.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:
a. Bangunan (diikat hak tanggungan) Mal Kuningan City berupa 85 SHMSRS; dan
b. *Letter of Undertaking (LoU)* dari pemegang saham.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain:
- Rasio *DER* maksimal 300%;
- *Current Ratio* sebesar 100%; dan
- Rasio *DSCR* sebesar 100%.

23. *LONG-TERM BANK LOANS* *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

AM *(Continued)*

This loan is provided with collateral in the form of:
a) Land and buildings (bound by Mortgage Rights) on which Parkland Podomoro housing will be built, with the following conditions:
   i. Over SHGB with a total area of 135,359 m^2 in the name of AM;
   ii. The Certificate of Ownership with an area of at least 29,105 m^2 must be used as collateral after reducing the rights and changing the name to SHGU in the name of AM and then binding the Mortgage Rights; and
   iii. AM can apply for a loan or release of collateral as long as the ratio above the value of the collateral to the credit facility is met at a minimum of 125%.
b) Fiduciary on receivables from sales of house units and shophouses in the Parkland Podomoro project;
c) Standing instructions for all Parkland Podomoro housing income and transactions to AM's account at Bank BTN; and
d) Disbursement of subordination, which will not pay off debts to other parties before Bank BTN's debts are paid off.

The loan agreement also includes certain requirements including:
a. Must maintain a minimum real collateral ratio of 1.25% during the credit period,
b. Must maintain financial covenants during the credit period as reflected in:
   - Maximum DER ratio 300%;
   - Minimum paid-in capital to credit ratio of 10.00%; and
   - Keep equity always positive.

On December 31, 2025, AM has complied with the covenant of this loan agreement.

AM has fully paid Construction Loan facility on June 10, 2026.

Payments of bank loans on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 268,424,061 thousand and Rp 67,663,379 thousand, respectively.

ASA

Based on the Deed No. 9 dated July 9, 2024, made before Angela Meilany Basiroen, S.H., Notary in Jakarta, ASA obtained a non-revolving investment credit facility from Bank BTN amounted to Rp 350,000,000 thousand, with a period of 60 months until July 2029.

This loan is used for CAPEX/OPEX needs as well as dividend distribution to shareholders for project development working capital purposes.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the interest rate is 8.50% and 9.25% per annum (floating), respectively.

The loan facility is secured by the following collaterals:
a. Building (bound by mortgage rights) of Kuningan City Mall in the form of 85 SHMSRS; and
b. Letter of Undertaking (LoU) of shareholders.

The loan agreement contains certain covenant to maintain certain financial ratios, among others:
- *A maximum DER Ratio of 300%*
- *Current Ratio of 100%; and*
- *DSCR Ratio of 100%.*

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

23. *LONG-TERM BANK LOANS (Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

ASA (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025, ASA telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 52.500.000 ribu dan Rp 70.000.000 ribu.

***ASA** (Continued)*

On December 31, 2025, ASA has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 52,500,000 thousand and Rp 70,000,000 thousand, respectively.

PT Bank Permata Tbk (Permata)

PT Bank Permata Tbk (Permata)

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
TTLM	325.016.442	327.844.840	*TTLM*
SMD	167.881.356	-	*SMD*
DPI	11.154.797	26.027.860	*DPI*
Jumlah	**504.052.595**	**353.872.700**	*Total*
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(5.741.705)	(1.063.700)	*Less: Unamortized transaction costs*
Neto	**498.310.890**	**352.809.000**	***Net***

TTLM

Pada tanggal 30 Januari 2026, TTLM menandatangani Perubahan dan Pernyataan Kembali Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. 0331/SKU/AMD/I/2026/CG4 di hadapan Notaris Saniwati Suganda. S.H. Notaris di Jakarta yang tertuang dalam Akta No. 13 tanggal 30 Januari 2026. TTLM mendapatkan persetujuan untuk pengakhiran Fasilitas *Term Loan* awal sebesar Rp 500.000.000 ribu dan diubah menjadi Fasilitas *Term Loan* yang baru dengan pagu kredit sebesar Rp 388.873.272 ribu dengan jangka waktu 8 tahun sejak tanggal penandatanganan perjanjian.

Pada tanggal 30 September 2026, tingkat suku bunga sebesar 9,50% per tahun (*floating*) dan jadwal pembayaran pokok pinjaman setiap bulan dan/atau sesuai jadwal angsuran yang disetujui Bank.

Fasilitas pinjaman *Term Loan* baru dijamin dengan jaminan antara lain:

1. *Tranche* 1, sebesar Rp 320.873.272 ribu yang digunakan untuk *refinancing* eksisting *Term Loan* dengan *availability period* 1 bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian;
2. *Tranche* 2, sebesar Rp 48.000.000 ribu yang digunakan untuk membayar utang kontraktor dengan *availability period* 12 bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian; dan
3. *Tranche* 3, sebesar Rp 20.000.000 ribu yang digunakan untuk membiayai capex termasuk, namun tidak terbatas, untuk renovasi proyek *Bandung International Convention Centre* (termasuk hotel dan seluruh fasilitas pendukungnya) dengan *availability period* 12 bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian.

Fasilitas pinjaman *Term Loan* baru dijamin dengan jaminan antara lain:

- Fidusia piutang TTLM senilai Rp 600.000.000 ribu;
- Assignment of contract - power of attorney Perjanjian Kerja sama antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan TTLM senilai Rp 500.000.000 ribu;
- Fidusia bangunan Bandung International Convention Centre dan dua hotel senilai Rp 500.000.000 ribu; dan
- Letter of Undertaking dari APL.

TTLM

On January 30, 2026, TTLM signed the Changes and Re-statement of Term and Condition of Providing of Banking Facility No. 0331/SKU/AMD/I/2026/CG4 in the presence of Notary Saniwaty Suganda, S.H. Notary in Jakarta that presented in Deed No. 13 dated January 30, 2026. TTLM obtained the approval of termination of first Term Loan Facility as of Rp 500,000,000 thousand and be changed into new Term Loan Facility with limit as of Rp 388,873,272 thousand with term of 8 years after the signing of the agreement.

On September 30, 2026, the interest rate is 9.50% per annum (floating) and the schedule of principal payment in every month and/or as schedule of the installment approved by the Bank.

Loan facility new Term Loan secured by the collaterals as below:

1. *Tranche 1, as of Rp 320,873,272 thousand which be used to refinancing the existing Term Loan with availability period 1 month since the signing of the agreement.*
2. *Tranche 2, as of Rp 48,000,000 thousand which be used to pay the contractor loan with availability period of 12 months since the signing of the agreement; and*
3. *Tranche 3, as of Rp 20,000,000 thousand which be used to finance capex including, but not limited, to renovate the project Bandung International Convention Centre (including the hotel and all of its supporting facilities) with availability period 12 months since the signing of the agreement.*

This Loan facility is secured by, among others:

- *Fiduciary of TTLM's trade receivables as of Rp 600,000,000 thousand;*
- *Assignment of contract - power of attorney the Cooperation Agreement between the Government of West Java Province and TTLM as of Rp 500,000,000 thousand;*
- *Fiduciary of Bandung International Convention Centre and two hotels as of Rp 500,000,000 thousand; and*
- *Letter of Undertaking from APL.*

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Permata Tbk (Permata) (Lanjutan)

TTLM (Lanjutan)

TTLM harus memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank antara lain menjaga rasio keuangan tertentu dan membagikan dividen dengan pemberitahuan tertulis kepada bank selama rasio keuangan tersebut terpenuhi.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain:
- *Leverage Ratio* maksimal 2,5x, dan
- *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,25x.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 sebesar Rp 17.969.121 ribu.

Pada tanggal 5 September 2018, TTLM telah mendapatkan fasilitas pinjaman *Term Loan* dari Bank Permata untuk membiayai konstruksi atas proyek Bandung International Convention Centre (termasuk Convention Hall, Hotel Pullman, Hotel Ibis Style, dan seluruh fasilitas pendukungnya) sebesar Rp 500.000.000 ribu yang telah diaktakan pada Akta No. 1 oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Melalui surat No. 198/BP/LOO/CRC-JKT/WB/IV/2021 tanggal 15 April 2021, dan perubahan terakhir dengan surat No. 172/BP/LOO/CRC-JKT/WB/III/2022 tanggal 29 Maret 2022, TTLM telah mendapatkan persetujuan restrukturisasi fasilitas pinjaman *Term Loan*-Perubahan dari Bank Permata dengan jangka waktu selama 123 bulan termasuk *availability period* dan *grace period* 18 bulan sejak perjanjian pinjaman ditandatangani.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 9,00% per tahun (*floating*).

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan jaminan antara lain:
- Fidusia piutang TTLM senilai Rp 600.000.000 ribu;

- *Assignment of contract - power of attorney* Perjanjian Kerja sama antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan TTLM; dan
- Fidusia bangunan Bandung *International Convention Centre* dan dua hotel senilai Rp 500.000.000 ribu.

TTLM harus memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank antara lain menjaga rasio keuangan tertentu dan membagikan dividen dengan pemberitahuan tertulis kepada bank selama rasio keuangan tersebut terpenuhi.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain:
- *Leverage Ratio* maksimal 2,5x, dan
- *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,25x.

Pada tanggal 31 Desember 2025, TTLM telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 327.844.840 ribu dan Rp 62.443.763 ribu.

SMD

Berdasarkan Surat Penawaran Fasilitas Perbankan tanggal 25 Juni 2026, SMD mendapatkan fasilitas kredit Term Loan dari Bank Permata. SMD memperoleh kredit dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 265.000.000 ribu dengan jangka waktu 60 bulan atau 5 tahun sejak tanggal Perjanjian Kredit.

23. *LONG-TERM BANK LOANS* *(Continued)*

PT Bank Permata Tbk (Permata) *(Continued)*

TTLM *(Continued)*

TTLM must meet the requirements given by the bank, including maintaining certain financial ratios and dividends by written notice to the bank during the financial ratios are met

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others:
- *Maximum Leverage Ratio of 2.5x, and*
- *Minimum Debt Service Coverage Ratio of 1.25x.*

Payments of bank loans on September 30, 2026 amounted to Rp 17,969,121 thousand.

On September 5, 2018, TTLM obtained a Term Loan facility from Bank Permata to finance the construction of the Bandung International Convention Center project (including Convention Hall, Pullman Hotel, Ibis Style Hotel, and all supporting facilities) of Rp 500,000,000 thousand which was notarized by Deed No. 1 by Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta. With letter No. 198/BP/LOO/CRC-JKT/WB/IV/2021 dated April 15, 2021 and the latest changes with letter No. 172/BP/LOO/CRC-JKT/WB/III/2022 dated March 29, 2022, TTLM has obtained a Term Loan-Changes loan facility restructured agreement from Bank Permata with a period of 123 months including availability period and grace period of 18 months since the loan agreement was signed.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the interest rate is 9.00% per annum (floating), respectively.

This Loan facility is secured by, among others:
- *Fiduciary of TTLM's trade receivables as of Rp 600,000,000 thousand;*
- *Assignment of contract - power of attorney the Cooperation Agreement between the Government of West Java Province and TTLM; and*
- *Fiduciary of Bandung International Convention Centre and two hotels as of Rp 500,000,000 thousand.*

TTLM must meet the requirements given by the bank, including maintaining certain financial ratios and dividends by written notice to the bank during the financial ratios are met.

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others:
- *Maximum Leverage Ratio of 2.5x, and*
- *Minimum Debt Service Coverage Ratio of 1.25x.*

On December 31, 2025, TTLM has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 327,844,840 thousand and Rp 62,443,763 thousand, respectively.

SMD

Based on the Banking Facility Offer Letter dated June 25, 2026, SMD was granted a Term Loan facility from Bank Permata. SMD received a loan with a maximum principal amount of Rp 265,000,000 thousand, with a term of 60 months, or 5 years, from the date of the Loan Agreement.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Permata Tbk (Permata) (Lanjutan)

SMD (Lanjutan)

Fasilitas *Term Loan* tersebut terdiri atas 2 (dua) *Tranche* yaitu:
1. *Tranche* 1, sampai dengan Rp 175.000.000 ribu yang digunakan untuk melunasi pinjaman dari Bank Maybank Indonesia, dan
2. *Tranche* 2, sampai dengan Rp 90.000.000 ribu yang digunakan untuk pembangunan atau pengembangan apartemen Podomoro City Deli Medan.

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan pembayaran pokok pinjaman dengan jadwal sebagai berikut :
1. Pembayaran pokok pinjaman bulan ke-1-59 sebesar 80% dan
2. Pembayaran pokok pinjaman bulan ke-60 sebesar 20%.

Pada tanggal 30 September 2026, tingkat suku bunga sebesar 9,50% per tahun.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa :
a) Semua unit stok apartemen Podomoro City Deli Medan dengan nilai pengikatan APHT minimum 125% dari total limit fasilitas atau sejumlah Rp 331.250.000 ribu,
b) *Letter of Undertaking* dari APL, dan
c) *Corporate Guarantee* dari PT SUMD.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan untuk menjaga rasio-rasio sebagai berikut :
a) *Gearing Ratio* (*Interest Bearing Debt*/Modal) maksimal 2,5x,
b) *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* minimal 1,10x; dan
c) *Loan to Value* maksimal 50%.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 sebesar Rp 7.118.644 ribu.

DPI

Pada tanggal 19 Juli 2019, DPI memperoleh fasilitas kredit dari Bank Permata sebesar Rp 75.000.000 ribu dengan jangka waktu 7 tahun sejak akad kredit, tujuan penggunaan fasilitas yaitu untuk pembangunan *Commercial Area* "Orchard Park Avenue" Batam.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 9,75% per tahun (*floating*).

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan:
- Tanah dan bangunan *Commercial Area* "Orchard Park Avenue" Batam atas nama DPI seluas 21.869 m^2; dan
- *Letter of Undertaking (LoU)* dari seluruh pemegang saham DPI.

DPI dilarang, kecuali mendapat persetujuan tertulis dari Bank, untuk mendapatkan tambahan pinjaman, menjual aset tetap, menyediakan jaminan, memberikan aset DPI sebagai jaminan ke bank lain atau pihak lain, dan melakukan perubahan komposisi pemegang saham dan manajemen. *Negative covenant* ini akan diperiksa per triwulan.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan antara lain *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* minimal 1,25x dari aktivitas Orchard Park Avenue.

Pada tanggal 31 Desember 2025, DPI telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 14.873.063 ribu dan Rp 13.943.496 ribu.

23. *LONG-TERM BANK LOANS* *(Continued)*

PT Bank Permata Tbk (Permata) *(Continued)*

SMD *(Continued)*

The Term Loan facility consists of 2 (two) tranches, as follows:
1. *Tranche 1, up to Rp 175,000,000 thousand, to be used to repay a loan from Bank Maybank Indonesia, and*
2. *Tranche 2, up to Rp 90,000,000 thousand, to be used for the construction or development of the Podomoro City Deli Medan apartment complex.*

This loan carries a floating interest rate, and principal payments are scheduled as follows:
1. *Principal payments for months 1–59 amount to 80%, and*
2. *The principal payment for month 60 amounts to 20%.*

On September 30, 2026, the interest rate is 9.50% per annum.

This loan is secured by the following collateral:
a) *All units in the Podomoro City Deli Medan apartment inventory, with a minimum APHT pledge value of 125% of the total facility limit or Rp 331,250,000 thousand,*
b) *Letter of Undertaking from APL, and*
c) *Corporate Guarantee from PT SUMD.*

The loan agreement also includes requirements to maintain the following ratios:
a) *Gearing Ratio (Interest-Bearing Debt/Equity) of no more than 2.5x,*
b) *Debt Service Coverage Ratio (DSCR) of at least 1.10x; and*
c) *Loan-to-Value ratio of no more than 50%.*

Payment of bank loan on September 30, 2026 amounted to Rp 7,118,644 thousand.

DPI

On July 19, 2019, DPI obtained loan facility from Bank Permata amounted to Rp 75,000,000 thousand for a period of 7 years since the loan agreement date, which will be used for the construction of a Commercial Area "Orchard Park Avenue" Batam.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the interest rate is 9.75% per annum (floating), respectively.

This Loan facility is secured by:
- *Land and building Commercial Area "Orchard Park Avenue" Batam on behalf of DPI covering an area of 21,869 m^2; and*
- *Letter of Undertaking (LoU) from all DPI's shareholders.*

DPI is prohibited, unless obtaining written approval from the Bank, to obtain additional loans, sell fixed assets, provide collateral, provide DPI's assets as collateral to other banks or other parties, and make changes to the composition of shareholders and management. These negative covenants will be inspected quarterly.

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others, minimum Debt Service Coverage Ratio (DSCR) of 1.25x from Orchard Park Avenue activities.

On December 31, 2025, DPI has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 14,873,063 thousand and Rp 13,943,496 thousand, respectively.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

23. *LONG-TERM BANK LOANS (Continued)*

PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

BPS

BPS

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
BPS	439.117.980	477.863.685	*BPS*
Jumlah	**439.117.980**	**477.863.685**	***Total***
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(1.853.430)	(2.243.658)	*Less: Unamortized transaction costs*
Neto	**437.264.550**	**475.620.027**	***Net***

BPS

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 04 tanggal 13 Maret 2025 yang dibuat di hadapan Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., antara Bank BCA dan BPS, Bank BCA setuju untuk memberikan kepada BPS fasilitas Kredit lokal sebesar Rp 5.000.000 ribu dengan jangka waktu penarikan sampai dengan tanggal 13 Maret 2026 dan fasilitas kredit investasi sebesar Rp 516.609.389 ribu dengan jangka waktu penarikan sampai dengan tanggal 13 April 2025, yang akan digunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dan *take over* fasilitas kredit investasi dari Bank QNB, beserta biaya *take over*-nya dengan jangka waktu pinjaman selama 120 bulan sejak ditandatangani.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 8,00% per tahun (*fixed rate*) selama 5 tahun.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan jaminan antara lain:
- Tanah dan Bangunan Indigo Hotel Bali Seminyak Beach berlokasi di Jl. Camplung Tanduk No. 10 Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali atas nama PT Bali Perkasasukses dengan 9 (sembilan) SHGB;
- Pengalihan hak sewa atas hak sewa tanah Hotel Indigo Bali Seminyak;
- Gadai atas *revenue accounts*, *Debt Service Reserved Account* (DSRA), dan *Debt Service Account* (DSA) atas nama BPS; dan
- Fidusia atas hak klaim asuransi hotel.

BPS diwajibkan mempertahankan rasio keuangan tertentu, sebagai berikut:
- *Gearing ratio* maksimal sebesar 1,5x; dan
- *Debt Service Coverage* minimal 1x.

BPS juga dilarang untuk melakukan kegiatan tanpa persetujuan tertulis dari Bank antara lain merger, akuisisi, mengubah susunan direksi, mengubah anggaran dasar, melakukan investasi, melakukan likuidasi, membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham dan mengajukan permohonan pailit atau permohonan penundaan pembayaran utang (PKPU).

Pada tanggal 31 Desember 2025, BPS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 38.745.704 ribu.

BPS

Based on the Credit Agreement No. 4 dated March 13, 2025 made before Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., between loan Bank BCA and BPS, Bank BCA agreed to provide the BPS with local credit facility amounted to Rp 5,000,000 thousand with term up to March 13, 2026 and investment credit facility amounted to Rp 516,609,389 thousand with term up to April 13, 2025, which will be used to finance the working capital needs and to take over of investment credit facility from Bank QNB, included with the take over fees with a period of 120 months since the credit agreement has been signed.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the interest rate is 8.00% per annum (fixed rate) for 5 years, respectively.

Loan facility is secured by, among others:
- *Land and Buildings Indigo Hotel Bali Seminyak Beach is located on Jl. Camplung Tanduk No. 10 Seminyak Village, Kuta District, Badung Regency, Bali under the name of PT Bali Perkasasukses with 9 (nine) SHGBs;*
- *Take over of rental right over land rental right of Indigo Hotel Bali Seminyak;*
- *Pledge of revenue accounts, Debt Service Reserved Account (DSRA), and Debt Service Account (DSA) in the name of BPS; and*
- *Fiduciary of hotel insurance claim rights.*

BPS are required to maintain certain financial ratios including:

- *A maximum gearing ratio of 1.5x; and*
- *Debt Service Coverage at least 1x.*

BPS are also prohibited from carrying out activities without written approval from the Bank, including mergers, acquisitions, changing the composition of the board of directors, changing the articles of association, making investments, conduct liquidation, enter into unfair agreements and transactions, conduct dividend distribution to shareholders and propose a bankruptcy or propose the liabilities payment postponement (PKPU).

As of December 31, 2025, BPS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 38,745,704 thousand, respectively.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PMKM	277.500.000	300.000.000	*PMKM*
Jumlah	**277.500.000**	**300.000.000**	***Total***
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(1.266.666)	(1.866.667)	*Less: Unamortized transaction costs*
Neto	**276.233.334**	**298.133.333**	***Net***

PMKM

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 32 tanggal 12 November 2025 yang dibuat di hadapan Agnes Angelika, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, PMKM memperoleh fasilitas kredit *Term Loan* dari Bank Mandiri sebesar Rp 300.000.000 ribu dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian ini. Fasilitas ini digunakan untuk membiayai pembangunan infrastruktur dan pengolahan lahan kawasan Podomoro Park, Buah Batu, Bandung.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 8,60% dan 8,50% per tahun (*floating*).

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan:
- 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Lengkong dan Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat yang terdaftar atas nama PT Pesona Mitra Kembar Mas yang akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp 400.000.000 ribu.
- Piutang dan persediaan (bangunan dalam penyelesaian) yang akan dilakukan pengikatan secara fidusia sebesar Rp 100.000.000 ribu.
- Jaminan *Letter of Undertaking* dari PT Central Tata Makmur, PT Kembar Mas, PT Indofica, dan pemegang saham perorangan yang terdiri dari Tuan Tony, Nyonya Catarina Dewi Wijaya Khoe, Nyonya Lilly Melanny, Tuan Setia Ganda Wjiaya, Tuan Wie Liong, dan Tuan Jusuf Tjandra Djaja berupa kesanggupan untuk memenuhi seluruh kewajiban kepada Bank.
- Menjaminkan rekening *Debt Service Reserve Account* ("DSRA") dan rekening *Debt Service Account* ("DSA").

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu sebagai berikut:
- *Debt to Equity* maksimum 2,50x;
- *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,00x;
- *Current Ratio* minimal 1,00x;
- Perbandingan nilai *Trading Asset* yaitu kas, piutang, dan persediaan harus memiliki *average* sebesar minimal 143% dari sisa pinjaman; dan
- *Coverage Ratio Underlying Asset* terhadap sisa pinjaman minimal 1,00x.

Pada tanggal 31 Desember 2025, PMKM telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 sebesar Rp 22.500.000 ribu.

PMKM

Based on the Deed of Loan Agreement No. 32 dated November 12, 2025 made before Agnes Angelika, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, PMKM obtained a Term Loan facility from Bank Mandiri amounted to Rp 300,000,000 thousand with a term of 5 (five) years commencing from the date of signing this agreement. This facility is intended to finance infrastructure development and land processing for the Podomoro Park area in Podomoro Park, Buah Batu, Bandung.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the interest rate is 8.60% and 8.50% per annum (floating), respectively.

This loan facility is secured by:
- *4 (four) plots of land and buildings located in Lengkong and Bojongsoang Villages, Bojongsoang Subdistrict, Bandung Regency, West Java Province, registered under the name of PT Pesona Mitra Kembar Mas, to be encumbered with a Mortgage Rights ranked I amounted to Rp 400,000,000 thousand.*
- *Receivables and inventories (building under construction) to be subject to fiduciary transfer amounted to Rp 100,000,000 thousand.*
- *Letter of Undertaking Guarantee from PT Central Tata Makmur, PT Kembar Mas, PT Indofica, and individual shareholders consisting of Mr. Tony, Mrs. Catarina Dewi Wijaya Khoe, Mrs. Lilly Melanny, Mr. Setia Ganda wjiaya, Mr. Wie Liong, and Mr. Jusuf Tjandra Djaja in the form of a commitment to fulfil all obligations to the Bank.*
- *To pledge the Debt Service Reserve Account ("DSRA") and the Debt Service Account ("DSA") as security.*

The loan facility includes certain covenants as follows:
- *Debt to Equity maximum 2.50x;*
- *Debt Service Coverage Ratio minimum 1.00x;*
- *Current Ratio minimum 1.00x;*
- *The comparison of Trading Assets, namely cash, receivables, and inventory, must have an average of at least 143% of the outstanding loan balance; and*
- *The Coverage Ratio of the Underlying Assets to the outstanding loan balance minimum 1.00x.*

As of December 31, 2025, PMKM has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans on September 30, 2026 amounted to Rp 22,500,000 thousand.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

23. *LONG-TERM BANK LOANS* *(Continued)*

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria)

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria)

KUS

KUS

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* *2025*	
KUS	141.338.975	162.352.127	*KUS*
Jumlah	**141.338.975**	**162.352.127**	***Total***
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(330.690)	(383.072)	*Less: Unamortized transaction costs*
Neto	**141.008.285**	**161.969.055**	***Net***

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 03 dan 04 pada tanggal 5 April 2018 dan perubahan Perjanjian Kredit tanggal 20 Mei 2020, KUS memperoleh fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp 240.000.000 ribu dengan jangka waktu 92 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk *take over* fasilitas kredit di Bank BTN dan Bank Permata dan untuk perbaikan gedung Green Bay Pluit.

Based on the Loan Agreement No. 03 and 04 on April 5, 2018 and changes of Loan Agreement dated May 20, 2020, KUS obtained Investment Loan facility amounted to Rp 240,000,000 thousand for a period of 92 months since the loan agreement date, which will be used to take over the loan facilities at Bank BTN and Bank Permata and to renovate Green Bay Pluit.

Fasilitas Kredit Investasi ini terbagi sebagai berikut:
i. TLKK I : Rp 91.000.000 ribu;
ii. TLKK II : Rp 149.000.000 ribu; dan
iii. FLKK : Rp 32.300.000 ribu.

The Investment Loan facility consist of as follows:
i. TLKK I : Rp 91,000,000 thousand;
ii. TLKK II : Rp 149,000,000 thousand; and
iii. FLKK : Rp 32,300,000 thousand.

Pada tanggal 26 Februari 2021, berdasarkan Surat Perubahan Kredit (SPK) No. 024/SPK/CBG-VIC/II/2021, KUS mendapat restrukturisasi fasilitas kredit terkait Covid-19 sebagai berikut:
1. Penambahan *Grace Period* selama 12 bulan dimulai dari Desember 2020 sampai dengan Desember 2021;
2. Penambahan jangka waktu kredit selama 12 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2026 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2025); dan
3. Penurunan suku bunga sebesar 0,5% menjadi 10,00% per tahun efektif Februari 2021.

On February 26, 2021, based on the Loan Changes Letter (SPK) No. 024/SPK/CBG-VIC/II/2021, KUS received a loan facility restructuring due to Covid-19 with the following:
1. *Additional Grace Period for 12 months starting from December 2020 to December 2021;*
2. *Additional loan terms of 12 months will be due in December 2026 (previously due in December 2025); and*
3. *Reduction of interest rate by 0.5% to 10.00% per annum, effective February 2021.*

Pada tanggal 27 Oktober 2021, berdasarkan Surat Perubahan ke-3 terhadap Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan No. 03 dan 04, KUS mendapat restrukturisasi fasilitas kredit terkait Covid-19 sebagai berikut:
1. Penambahan *Grace Period* selama 12 bulan dimulai dari Desember 2021 sampai dengan Desember 2022; dan
2. Penambahan jangka waktu kredit selama 12 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2027 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2026).

On October 27, 2021, based on the Amendment Letter 3rd to the Credit Agreement No. 03 and 04, KUS received a loan facility restructuring due to Covid-19 with the following:
1. *Additional Grace Period for 12 months starting from December 2021 to December 2022; and*
2. *Additional loan terms of 12 months will be due in December 2027 (previously due in December 2026).*

Berdasarkan Persetujuan Fasilitas Kredit No. 054/SPK/CBG-VIC/VI/2022 tanggal 21 April 2022, KUS memperoleh fasilitas kredit tambahan FLKK sebesar Rp 32.300.000 ribu dengan jangka waktu 68 bulan sejak akad kredit yang digunakan untuk *take over* fasilitas kredit di Bank Victoria Syariah yang digunakan untuk *refinancing* pembangunan dan renovasi Mal Baywalk.

Based on the Loan Facility Agreement No. 054/SPK/CBG-VIC/IV/2022 dated April 21, 2022, KUS received the additional loan facility FLKK amounted to Rp 32,300,000 thousand for a period of 68 months since the loan agreement date, which will be used to take over the loan facilities at Bank Victoria Syariah which will be used for refinancing the construction and renovation of the Baywalk Mall.

Pada tanggal 10 Oktober 2022, berdasarkan Surat Perubahan ke-4 terhadap Perjanjian Kredit No. 03 dan 04, KUS mendapat restrukturisasi fasilitas kredit terkait Covid-19 dengan cara memperpanjang jangka waktu fasilitas kredit selama 60 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2032 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2027).

On October 10, 2022, based on Amendment Letter 4th to the Loan Agreement No. 03 and 04, KUS received a loan facility restructuring due to Covid-19 by extending the loan term of 60 months and will be due in December 2032 (previously due in December 2027).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 10,50% per tahun (*fixed rate*) untuk fasilitas TLKK I dan TLKK II.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the interest rate is 10.50% per annum (fixed rate), for TLKK I and TLKK II facility, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 11,00% dan 10,00% per tahun (*floating*) untuk fasilitas FLKK.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the interest rate is 11.00% and 10.00% per annum (floating), for FLKK facility, respectively.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria) (Lanjutan)

KUS (Lanjutan)

Fasilitas kredit investasi ini dijaminkan dengan jaminan sebagai berikut:

a. Tanah dan bangunan di Jl. Pluit Karang Ayu Blok B1, Penjaringan, Jakarta Utara, yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan nilai APHT sebesar 110% dari jumlah fasilitas, yang mana setelah dilakukan pemecahan menjadi SHMSRS, maka jaminan yang baru adalah SHMSRS Mal Baywalk; dan
b. *Letter of Undertaking* APL, CUS, dan LKM sebagai pemegang saham.

KUS diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:

- Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai Perjanjian Kredit berikut perubahannya;
- Melakukan merger, akuisisi, dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan KUS;
- Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar KUS, terutama tentang struktur permodalan dan susunan pemegang saham, serta susunan Direksi dan Komisaris, kecuali untuk peningkatan modal;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung *(Corporate Guarantor)* terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan KUS untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan;
- Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham/ afiliasi;
- Memperoleh kredit dalam bentuk apa pun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau pinjaman subordinasi dari pemegang saham;
- Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat memengaruhi pengembalian jumlah utang KUS kepada kreditur;
- Melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan, kecuali investasi lainnya yang telah ada saat ini;
- Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran utang kepada Pengadilan Niaga;
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban KUS berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lain; dan
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, terkecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau kegiatan operasional sehari-hari.

Pada tanggal 31 Desember 2025, KUS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah masing-masing sebesar Rp 21.013.152 ribu dan Rp 27.462.027 ribu.

***23. LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria) (Continued)

***KUS** (Continued)*

The investment loan facilities are secured by as follows:

a. Land and building at Jl. Pluit Karang Ayu Block B1, Penjaringan, North Jakarta, which is secured by the right of Dependent Rank I with an APHT value of 110% over the facility amount, which after splitting into SHMSRS, the new guarantee is SHMSRS Baywalk Mall; and
b. Letter of Undertaking of APL, CUS, and LKM as the shareholders.

KUS is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- *Use a credit facility received other than the purpose and purpose agreed upon in accordance with the Credit Agreement and its changes;*
- *Conducting merger, acquisition, and sale or alienation or relinquish rights to the assets of KUS;*
- *Hold a General Meeting of Shareholders whose agenda is to amend the articles of association of KUS, especially regarding the capital structure and composition of shareholders, as well as the composition of the Directors and Commissioner, except for increasing capital;*
- *Binding yourself as a guarantor (Corporate Guarantor) to other parties and/or guarantee KUS assets for the benefit of other parties, except those that exist when the credit facility is provided;*
- *Repay shareholder/affiliate loans;*
- *Obtain loan in any form from other parties both for working capital and investment, except in the context of normal trade transactions or subordinated loans from shareholders;*
- *Conduct business expansion or narrowing that can affect the return of KUS debt to the creditor;*
- *Make other investments and/or run a business that has no relationship with the business that is being run, except for other investments that already exist;*
- *Submit a request for bankruptcy and/or postponement payment of debt to the Commercial Court;*
- *Transfer part or all of KUS rights and/or obligations under the Loan Agreement to another party; and*
- *Providing loans to other parties, except in the context of normal trade transactions or daily operational activities.*

On December 31, 2025, KUS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 21,013,152 thousand and Rp 27,462,027 thousand, respectively.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

23. *LONG-TERM BANK LOANS (Continued)*

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Akun ini merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh dengan saldo terutang sebagai berikut:

This account represents loan facilities, with details as follows:

	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PCN	505.729.000	*PCN*
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(2.611.792)	*Less: Unamortized transaction costs*
Neto	**503.117.208**	***Net***

PCN

PCN

Berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi No. 39 dan 40 tanggal 21 Agustus 2017 dibuat antara Bank BNI dan PCN, dan perubahan terakhir dengan surat Perpanjangan Restrukturisasi Fasilitas Kredit No. COB1/27/167/R tanggal 28 April 2023, Bank BNI setuju untuk melakukan restrukturisasi sehubungan dengan kebijakan Covid-19 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Based on Investment Loan Agreement No. 39 and 40 dated August 21, 2017 between Bank BNI and PCN, and the latest changes to restructured loan agreement No. COB1/27/167/R dated April 28, 2023, in connection due to Covid-19 policy Bank BNI agreed to provide PCN investment loan facility as follows:

1. Kredit Investasi *Tranche* 1 - maksimal sebesar Rp 173.453.000 ribu dengan jangka waktu 132 bulan sejak akad kredit ditandatangani atau terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2017 sampai dengan 20 Agustus 2028, dengan jadwal angsuran dimulai sejak April 2023 sampai dengan Agustus 2028 yang akan digunakan PCN untuk pembiayaan renovasi Plaza Balikpapan dan pembangunan *Promenade Gourmet Tower* dan gedung parkir yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur.

1. *Tranche 1 Investment Loan - a maximum of Rp 173,453,000 thousand with a period of 132 months from the signing of the loan agreement or from August 21, 2017 to August 20, 2028, with an installment schedule starting from April 2023 to August 2028 which will be used by PCN to finance the renovation of Plaza Balikpapan and the construction of the Promenade Gourmet Tower and a parking building located in Balikpapan, East Kalimantan.*

2. Kredit Investasi *Tranche* 2 - maksimal sebesar Rp 406.676.000 ribu dengan jangka waktu 117 bulan sejak akad kredit ditandatangani atau terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2017 sampai dengan 20 Mei 2027, dengan jadwal angsuran dimulai sejak April 2023 sampai dengan Mei 2027 yang akan digunakan PCN untuk tambahan pembiayaan pembangunan mal dan apartemen Borneo Bay Residences I yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur.

2. *Tranche 2 Investment Loan - a maximum of Rp 406,676,000 thousand with a period of 117 months from the signing of the loan agreement or from August 21, 2017 to May 20, 2027, with an installment schedule starting from April 2023 to May 2027 which will be used by PCN for additional financing for the construction of Borneo mall and apartments Bay Residences I located in Balikpapan, East Kalimantan.*

Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit sebesar 9,70% dengan ketentuan sebagai berikut:
- 6,00% efektif per tahun berlaku selama 12 bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan bulan Maret 2024;
- 3,70% efektif per tahun di tangguhkan selama 12 bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan bulan Maret 2024;
- Bunga yang ditangguhkan dibayarkan selama 24 bulan sejak bulan April 2024 sampai dengan bulan Maret 2026;
- Tarif bunga per bulan April 2024 adalah sebesar 9,70% efektif per tahun.

The effective interest rate on the loan facility is 9.70% with the following conditions:
- *6.00% effective per year valid for 12 months from April 2023 to March 2024;*
- *3.70% effective per year deferred valid for 12 months from April 2023 to March 2024;*
- *Deferred interest is paid for 24 months from April 2024 to March 2026;*
- *The effective interest rate starting April 2024 is 9.70% per annum.*

Fasilitas kredit tersebut di atas dijamin dengan:
- Tanah sebanyak 21 bidang seluas 74.419 m^2 dan 1 SHMSRS seluas 8.445 m^2;
- Bangunan Balikpapan Trade Center;
- Bangunan Plaza Balikpapan;
- Bangunan Borneo Bay;
- Fidusia atas pendapatan penjualan apartemen Borneo Bay Residence;
- Fidusia atas pendapatan sewa Plaza Balikpapan dan pendapatan sewa di Trade Centre; dan
- Pendapatan yang diterima dari klaim asuransi atas renovasi Plaza Balikpapan, pembangunan Promenade Gourmet Tower, dan gedung parkir serta pembangunan Mal dan Apartemen Borneo Bay Residence.

The loan facilities are secured by:
- *21 land of 74,419 m^2 and 1 SHMSRS with an area of 8,445 m^2;*
- *Balikpapan Trade Center Building;*
- *Plaza Balikpapan Building;*
- *Borneo Bay Building;*
- *Fiduciary on sales revenue of Borneo Bay Residence apartment;*
- *Fiduciary on rent revenue of Plaza Balikpapan and rent revenue at Trade Centre; and*
- *Income received from insurance claims on renovation of Plaza Balikpapan, the construction of the Promenade Gourmet Tower, and the parking lot building and the construction of Mall and Borneo Bay Residence Apartment's.*

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (Lanjutan)

PCN (Lanjutan)

Sehubungan dengan pinjaman di atas, PCN tidak diperkenankan, antara lain:
- Memperoleh pinjaman kepada pihak lain kecuali utang pemegang saham dalam rangka kegiatan usaha;
- Menggadaikan saham PCN;
- Membagikan dividen yang menyebabkan tidak terpenuhinya *financial covenant*;
- Melunasi seluruh atau sebagian utang kepada pemegang saham; dan
- Melunasi atau memberikan pinjaman kepada pihak lain.

PCN juga harus menjaga rasio-rasio pada laporan keuangan, antara lain:
- *Current ratio* minimum 1x;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5x;
- *Net operating cash flows/principal* minimal 100%; dan
- *Loan to value* maksimal 70,00%.

Pada tanggal 31 Desember 2025, PCN telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Pada tanggal 15 Januari 2026, PCN telah melunasi Fasilitas Kredit Investasi dari BNI.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 505.729.000 ribu dan Rp 49.500.000 ribu.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

Merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh:

	31 Desember/ *December 31,* 2025	
SMD	200.000.000	*SMD*
Jumlah	**200.000.000**	***Total***
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(5.253.425)	*Less: unamortized transaction costs*
Neto	**194.746.575**	***Net***

SMD

Berdasarkan Akta Perjanjian No. 34 tanggal 26 Maret 2018, SMD memperoleh fasilitas kredit dengan jumlah maksimum Rp 1.300.000.000 ribu yang digunakan untuk membiayai konstruksi pusat perbelanjaan atau mal dan apartemen proyek Podomoro City Deli Medan dan *refinancing* MTN, dengan jangka waktu pinjaman antara 90-96 bulan termasuk *grace period* 18-21 bulan sejak akad kredit.

Sesuai dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 97G/PrbPK/CDU1/2022 tanggal 21 Juni 2022 dan No. 34B/PrbPK/CDU1/2023 tanggal 31 Maret 2023, Bank menyetujui Restrukturisasi terkait Covid-19 mengenai jangka waktu fasilitas kredit, perubahan jadwal, dan pembayaran angsuran. Dengan perubahan ini, fasilitas *Tranche* A menjadi berakhir pada tanggal 26 Maret 2027, fasilitas *Tranche* B dan *Tranche* C akan berakhir pada tanggal 26 September 2026.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, pinjaman ini dikenakan suku bunga masing-masing sebesar 9,75% per tahun *(floating*).

Fasiitas kredit berjangka ini terbagi dalam *Tranche* sebagai berikut:
- *Tranche* A : Rp 350.000.000 ribu
- *Tranche* B : Rp 650.000.000 ribu
- *Tranche* C : Rp 300.000.000 ribu

23. *LONG-TERM BANK LOANS* *(Continued)*

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) *(Continued)*

PCN *(Continued)*

In connection with the loan above, PCN is not allowed, among others, to:
- *Obtain loans from other parties except shareholder debt in the context of business activities;*
- *Pledge PCN shares;*
- *Distribute dividends that result in non-fulfillment of financial covenants;*
- *Pay off all or part of debt to shareholders; and*
- *Pay off or provide loans to other parties.*

PCN also must maintain ratios in financial report, among others:
- *Minimum current ratio of 1x;*
- *Maximum debt to equity ratio of 2.5x;*
- *Minimum net operating cash flows/principal 100%; and*
- *Maximum loan to value 70.00%.*

As of December 31, 2025, PCN has complied with the covenant of this loan agreement.

On January 15, 2026, PCN has fully paid the Invesment Credit Facility from BNI.

Payments of bank loans on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 505,729,000 thousand and Rp 49,500,000 thousand, respectively.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

Represents loan facilities, with details as follows:

SMD

Based on the Deed of Agreement No. 34 dated March 26, 2018, SMD obtained a loan facility with a maximum amount of Rp 1,300,000,000 thousand which was used to finance the construction of shopping centers or malls and apartments for the Podomoro City Deli Medan project and refinancing MTN, with a loan term of between 90-96 months including grace period 18-21 months from the loan agreement.

In accordance with the Amendment to Loan Agreement No. 97G/PrbPK/CDU1/2022 dated June 21, 2022 and No. 34B/PrbPK/CDU1/2023 dated March 31, 2023, the Bank approved the restructuring about Covid-19 of the credit facility term, changes to the installment schedule, and loan installment payments. With this change, Tranche A facilities will end on March 26, 2027, Tranche B and Tranche C facilities will end on September 26, 2026.

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the effective interest rate for this loan facility is 9.75% per annum (floating), respectively.

This term loan facility is divided into Tranches as follows:
- *Tranche A : Rp 350,000,000 thousand*
- *Tranche B : Rp 650,000,000 thousand*
- *Tranche C : Rp 300,000,000 thousand*

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank) (Lanjutan)

SMD (Lanjutan)

Pinjaman ini dijaminkan dengan agunan berupa:

- Jaminan berupa tanah dan bangunan atas nama SMD, yang setelah SMD memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), maka jaminan bagi Maybank adalah seluruh SHMSRS Mal Podomoro City Deli Medan dengan ketentuan seluruh *covenant* yang tercantum dalam perjanjian kredit terpenuhi;
- Piutang usaha atas nama SMD;
- Tagihan klaim asuransi atas Podomoro City Deli Medan;
- Gadai rekening SMD;
- *LoU* dari APL;
- *Top up* dan subordinasi dari APL;
- *Top up* dan subordinasi dari SUMD; dan
- *Corporate guarantee* dari SUMD.

Perjanjian-perjanjian mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *EBITDA/Financial Payment* minimum 1x; dan
- *Interest Bearing Debt to Equity* maksimum 2,5x.

Pada tanggal 31 Desember 2025, SMD telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Pada tanggal 26 Juni 2026, SMD telah melunasi fasilitas kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 200.000.000 ribu dan Rp 471.956.449 ribu

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

BPS

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 24 Juni 2019 yang dibuat antara QNB dan BPS, QNB setuju untuk memberikan kepada Perusahaan fasilitas Kredit *Term Loan* I sebesar Rp 538.624.000 ribu dan *Term Loan* II, sebesar Rp 31.376.000 ribu dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak 25 Juni 2019 sampai 25 Juni 2029, yang akan digunakan untuk pembayaran *roof top bar* dan *beach club* Hotel Indigo Seminyak Bali, yang berlokasi di Seminyak, Bali.

Pada tanggal 31 Desember 2025, tingkat suku bunga sebesar 8,25% per tahun *(floating)*.

BPS mengajukan permohonan restrukturisasi yang disetujui pada 8 Desember 2021. Dengan syarat restrukturisasi yaitu penangguhan pembayaran pokok fasilitas *Term Loan* sampai dengan Rp 32.993.980 ribu, penangguhan pembayaran pokok selama 15 bulan terakhir dari Juli 2021 sampai dengan September 2022, tidak ada perpanjangan tenor, penangguhan 50,00% pembayaran bunga *term loan* sejumlah Rp 11.340.000 ribu, akan dibayarkan secara merata selama Januari sampai dengan Juni 2022. Suku bunga untuk periode Juli 2021 sampai dengan Juni 2022 sebesar 8,00% per tahun dan untuk periode Juli 2022 sampai dengan 25 Juni 2029 sebesar 10,00% per tahun *floating*. Perjanjian restrukturisasi dicantumkan dalam Akta No. 8 tanggal 8 Desember 2021 oleh Notaris M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

BPS mengajukan permohonan restrukturisasi terkait Covid-19 yang disetujui pada tanggal 25 Mei 2023. Dengan syarat restrukturisasi yaitu penjadwalan kembali pembayaran bunga yang ditangguhkan April sampai dengan November 2022 (8 bulan) sebesar Rp 17.849.000 ribu. Terdapat perpanjangan tenor yang semula selesai pada 25 Juni 2029 menjadi 25 Juni 2031. Suku bunga utang bank untuk periode bulan Juli 2021 sampai dengan Juni 2022 sebesar 8,00% per tahun, untuk

23. *LONG-TERM BANK LOANS* *(Continued)*

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank) *(Continued)*

SMD *(Continued)*

This loan is secured by collateral in the form of:

- *Collateral such land and building on behalf of SMD, that after SMD obtained the strata title certificates (SHMSRS), thus, the collateral would have been all SHMSRS of Podomoro City Deli Medan Mall, with clause that all covenants have been entirely fulfilled;*
- *Trade receivables on behalf of SMD;*
- *Claim of insurance of Podomoro City Deli Medan;*
- *Pledge on SMD's account;*
- *LoU of APL;*
- *Top up and subordinate from APL;*
- *Top up and subordinate from SUMD; and*
- *Corporate guarantee of SUMD.*

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- *Current ratio minimum 1x;*
- *EBITDA/Financial Payment minimum 1x; and*
- *Interest Bearing Debt to Equity maximum 2.5x.*

As of December 31, 2025, SMD has complied with the covenant of this loan agreement.

On June 26, 2026, SMD has fully paid loan facility.

Payments of bank loan on September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 200,000,000 thousand and Rp 471,956,449 thousand, respectively.

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

BPS

Based on the Credit Agreement No. 35 dated June 24, 2019 made between loan QNB and BPS, QNB agreed to provide the Company with Term Loan I loan facility amounted to Rp 538,624,000 thousand and a Term Loan II, amounted to Rp 31,376,000 thousand with a term 10 (ten) years from June 25, 2019 to June 25, 2029, which will be used to pay for the roof top bar and beach club of Hotel Indigo Seminyak Bali, located in Seminyak, Bali.

On December 31, 2025, the interest rate is 8.25% per annum (floating).

BPS submitted a restructuring application which was approved on December 8, 2021. With the terms of the restructuring, namely deferral of principal payment of Term Loan facility up to Rp 32,993,980 thousand, deferral of principal payment for the last 15 months from July 2021 to September 2022, no extension of tenor, deferral of 50.00% of interest payment on term loan amounted to Rp 11,340,000 thousand, will be paid evenly during January to June 2022. The interest rate for the period July 2021 to June 2022 is 8.00% per annum and for the period July 2022 to June 25, 2029 is 10.00% per annum floating. The restructuring agreement is stated on the Deed No. 8 dated December 8, 2021 by Notary M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

BPS has submitted restructuring due to Covid-19 and was approved on May 25, 2023. With the condition that rescheduling of deferred interest payment from April to November 2022 (8 months) amounted to Rp 17,849,000 thousand. There is an extension of tenor which was originally ended on June 25, 2029 to June 25, 2031. The interest rate for the period from July 2021 to June 2022 is 8.00% per annum

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB) (Lanjutan)

BPS (Lanjutan)

periode dimulai pada Juli 2022 sebesar 10,00% per tahun *floating,* atau sesuai dengan kebijakan bank. Perjanjian restrukturisasi dicantumkan dalam Akta No. 16 tanggal 25 Mei 2023 oleh Notaris M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan jaminan antara lain:
- Tanah dan Bangunan Indigo Hotel Bali Seminyak Beach berlokasi di Jl. Camplung Tanduk No. 10 Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali atas nama PT Bali Perkasasukses dengan nilai pengikatan sebesar Rp 855.000.000 ribu;
- *Debt Service Reserve Account* Rp 10.000.000 ribu;
- Gadai atas rekening giro atas nama BPS; dan
- Fidusia atas hak klaim asuransi hotel.

BPS diwajibkan mempertahankan rasio keuangan tertentu, sebagai berikut:
- *Gearing ratio* maksimal sebesar 1,5x; dan
- *Debt service coverage* minimal 1,10x.

BPS juga dilarang untuk melakukan kegiatan tanpa persetujuan tertulis dari Bank antara lain merger, akuisisi, mengubah susunan direksi, mengubah anggaran dasar, melakukan investasi, memberikan atau melunasi pinjaman, utang kepada pemegang saham, mengikatkan diri sebagai penjamin, menjual atau menjaminkan harta kekayaan/saham BPS, melakukan likuidasi, menerbitkan atau menjual saham kecuali dikonversi menjadi modal dan dibuat secara notaris, membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, menarik kembali modal yang sudah disetor, menunggak kewajiban kepada Bank QNB dan melakukan tindakan-tindakan melanggar hukum.

BPS wajib memelihara dana cadangan yang dicatat sebagai rekening bank yang dibatasi penggunaannya dalam laporan posisi keuangan. Pelanggaran atas persyaratan pinjaman tersebut akan berdampak dari pihak Bank bisa sewaktu waktu menarik pinjaman tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025, BPS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

BPS telah melunasi Kredit *Term Loan* I dan II pada tanggal 13 Maret 2025.

Jumlah pembayaran utang bank pada 31 Desember 2025 Rp 504.640.803 ribu.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

BSP

Berdasarkan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit dan Jaminan No. 82 tanggal 27 April 2017, BSP telah memperoleh persetujuan perubahan dan penambahan fasilitas pinjaman dari Bank Panin menjadi:

1. Pinjaman jangka panjang "A" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 300.000.000 ribu yang digunakan untuk restrukturisasi fasilitas pinjaman. Jangka waktu pinjaman sampai dengan Desember 2025 termasuk 12 bulan masa tenggang *(grace period)*. Pada tahun 2025, tingkat suku bunga mengambang sebesar 9,00% per tahun.

2. Pinjaman jangka panjang "B" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 40.000.000 ribu yang digunakan untuk biaya penyelesaian proyek termasuk penggantian dana talangan pemegang saham Rp 15.000.000 ribu. Jangka waktu pinjaman sampai dengan Desember 2025 termasuk 12 bulan masa tenggang *(grace period)*. Pada tahun 2025, tingkat suku bunga mengambang adalah sebesar 9,00% per tahun.

***23. LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)** (Continued)*

***BPS** (Continued)*

and for the period starting July 2022 is 10.00% per annum floating, or in accordance with bank policy. The restructuring agreement is stated in Deed No. 16 dated May 25, 2023 by Notary M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

Loan facility is secured by, among others:
- *Land and Buildings Indigo Hotel Bali Seminyak Beach is located on Jl. Camplung Tanduk No. 10 Seminyak Village, Kuta District, Badung Regency, Bali under the name of PT Bali Perkasasukses with a binding value of Rp 855,000,000 thousand;*
- *Debt Service Reserve Account Rp 10,000,000 thousand;*
- *Pawn a checking account in the name of BPS; and*
- *Fiduciary of hotel insurance claim rights.*

BPS are required to maintain certain financial ratios including:

- *A maximum gearing ratio of 1.5x; and*
- *Debt service coverage at least 1.10x.*

BPS are also prohibited from carrying out activities without written approval from the Bank, including mergers, acquisitions, changing the composition of the board of directors, changing the articles of association, making investments, giving or paying off loans, debts to shareholders, binding themselves as guarantors, selling or pledging assets/shares BPS, conduct liquidation, issue or sell shares unless converted into capital and made notarial, enter into unfair agreements and transactions, withdraw paid-up capital, arrears obligations to Bank QNB and commit unlawful acts.

BPS are required to maintain reserve funds that are recorded as restricted bank accounts in the statement of financial position. Violation of the loan terms will result in the Bank being able to withdraw the loan at any time.

On December 31, 2025, BPS has complied with the covenant of this loan agreement.

BPS has fully paid Term Loan Facility I and II on March 13, 2025.

Payments of bank loan on December 31, 2025 amounted to Rp 504,640,803 thousand.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

BSP

Based on the Deed of Changes in Agreement and Warranty No. 82 dated April 27, 2017, BSP has obtained approval for changes and additional loan from Bank Panin, which include, among others:

1. *Long-term loan "A" with a maximum amount of Rp 300,000,000 thousand used for restructuring of loan facility. This loan is payable in monthly installment until December 2025, which includes 12 months grace period. In 2025, floating interest rate is 9.00% per annum.*

2. *Long-term loan "B" with a maximum amount of Rp 40,000,000 thousand used for project completion cost including bailout to shareholders amounted to Rp 15,000,000 thousand. This loan is payable in monthly installment until December 2025, which includes 12 months grace period. In 2025, floating interest rate is 9.00% per annum.*

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

BSP (Lanjutan)

3. Pinjaman jangka panjang "C" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 60.000.000 ribu yang digunakan untuk pembiayaan renovasi Mal Festival CityLink dan Hotel POP! serta *capital expenditure* untuk pengadaan *chiller* Mal Festival CityLink. Jangka waktu pinjaman sampai dengan bulan Desember 2025 termasuk 1 bulan masa tenggang *(grace period)*. Pada tahun 2025, tingkat suku bunga mengambang adalah sebesar 9,00% per tahun.

Berdasarkan surat perpanjangan fasilitas kredit No. 0880/CIB/EXT/23 tanggal 14 Juni 2023, BSP telah memperoleh persetujuan perubahan jadwal pembayaran pokok fasilitas pinjaman. BSP akan membayar angsuran 3 bulanan dengan jadwal angsuran sebagai berikut:

a. Pinjaman A
   i) Juni 2023 - Desember 2023, Rp 7.500.000 ribu per bulan;
   ii) Maret 2024 - Desember 2024, Rp 10.000.000 ribu per bulan;
   iii) Maret 2025 - September 2025, Rp 13.500.000 ribu per bulan; dan
   iv) Desember 2025, Rp 13.775.000 ribu.

b. Pinjaman B
   i) Juni 2023 - Desember 2023, Rp 1.000.000 ribu per bulan;
   ii) Maret 2024 - Desember 2024, Rp 1.250.000 ribu per bulan;
   iii) Maret 2025 - September 2025, Rp 1.700.000 ribu per bulan; dan
   iv) Desember 2025, Rp 1.659.201 ribu.

c. Pinjaman C
   i) Juni 2023 - Desember 2024, Rp 2.500.000 ribu per bulan;
   ii) Maret 2025 - September 2025, Rp 3.800.000 ribu per bulan; dan
   iii) Desember 2025, Rp 3.890.000 ribu.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:
- APHT atas tanah dan seluruh bangunan (termasuk mal, hotel, dan *ballroom/convention*) Proyek Festival CityLink di Jl. Peta No. 241, Bandung, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 426.000.000 ribu;
- *Fiduciaire Eigendoms Overdracht (FEO)* mesin dan peralatan Proyek Festival CityLink di Jl. Peta No. 241, Bandung dengan nilai Rp 50.000.000 ribu; dan
- *FEO* atas piutang sewa Debitur termasuk Mal, Hotel Harris, dan Hotel POP dengan nilai Rp 10.000.000 ribu.

BSP diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:
- Membubarkan badan hukum;
- Mengubah susunan pemegang saham atau komposisi kepemilikan;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung *(Corporate Guarantor)* terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan BSP untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan;
- Mengajukan permohonan kepailitan;
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban kepada pihak lain;
- Menjual atau menyewakan aset, kecuali untuk transaksi umum BSP;
- Memperoleh pinjaman dari pihak lain, kecuali pinjaman subordinasi dari pemegang saham;
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain;
- Membayar utang kepada pihak lain;

23. LONG-TERM BANK LOANS *(Continued)*

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) *(Continued)*

BSP *(Continued)*

3. Long-term loan "C" with a maximum amount of Rp 60,000,000 thousand used for renovation of Festival CityLink Mall and POP! Hotel and capital expenditure for chiller of Festival CityLink Mall. This loan is payable in monthly installment until December 2025 which includes 1 month grace period. In 2025, floating interest rate is 9.00% per annum.

Based on the loan facility extension letter No. 0880/CIB/EXT/23 dated June 14, 2023, BSP has obtained approval for a change in the repayment schedule for the principal of the loan facility. BSP will pay 3 monthly installments with the installment schedule as follows:

a. Loan A
   i) June 2023 - December 2023, Rp 7,500,000 thousand per month;
   ii) March 2024 - December 2024, Rp 10,000,000 thousand per month;
   iii) March 2025 - September 2025, Rp 13,500,000 thousand per month; and
   iv) December 2025, Rp 13,775,000 thousand.

b. Loan B
   i) June 2023 - December 2023, Rp 1,000,000 thousand per month;
   ii) March 2024 - December 2024, Rp 1,250,000 thousand per month;
   iii) March 2025 - September 2025, Rp 1,700,000 thousand per month; and
   iv) December 2025, Rp 1,659,201 thousand.

c. Loan C
   i) June 2023 - December 2024, Rp 2,500,000 thousand per month;
   ii) March 2025 - September 2025, Rp 3,800,000 thousand per month; and
   iii) December 2025, Rp 3,890,000 thousand.

These loan facilities are secured by:
- *APHT of land and all buildings (including mall, hotel, and ballroom/convention) over Festival CityLink Project on Jl. Peta No. 241, Bandung, with a mortgage right value of Rp 426,000,000 thousand;*
- *Fiduciaire Eigendoms Overdracht (FEO) on machinery and equipment Festival Citylink Project on Jl. Peta No. 241, Bandung with a value of Rp 50,000,000 thousand; and*
- *FEO on lease receivables from Debtors including Mall, Harris hotel, and POP hotel with a value of Rp 10,000,000 thousand.*

BSP is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:
- *Dissolving the legal entity;*
- *Changing the shareholder composition or ownership composition;*
- *Bind themselves as guarantor/guarantor (Corporate Guarantor) for other parties and/or pledge BSP's assets for the benefit of other parties, except those that existed at the time this credit facility was granted;*
- *Apply for bankruptcy;*
- *Transfer part or all of the rights and obligations to another party;*
- *Sell or rent assets, except for general BSP transactions;*
- *Obtain loans from other parties, except for subordinated loans from shareholders;*
- *Provide loans to other parties;*
- *Pay debts to other parties;*

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

BSP (Lanjutan)

- Membuat pembayaran sebelum jatuh tempo;
- Lalai atas setiap perjanjian kepada pihak ketiga;
- Menjalankan usaha di luar usaha yang sedang dijalankan; dan
- Menarik kembali modal disetor.

Pada tanggal 31 Desember 2025, BSP telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

BSP telah melunasi pinjaman pada tanggal 4 September 2025 (Catatan 18).

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 61.411.201 ribu.

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

GTS

Berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 18 Januari 2024, GTS memperoleh fasilitas pinjaman investasi sebesar Rp 100.000.000 ribu yang digunakan untuk membiayai Apartemen Tower Ekki dan pembayaran utang kontraktor. Jangka waktu fasilitas kredit adalah 36 bulan sejak akad kredit dan akan berakhir pada tanggal 26 Januari 2027.

Pada tahun 2025, suku bunga sebesar 12,00% per tahun dan akan disesuaikan setiap tahunnya.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:
- SHGB No. 10130, 10479, 11028, dan 11543 yang terletak di Podomoro Golf View, Bogor seluas total 50.111 m^2 atas nama PT Graha Tunas Selaras.

Selanjutnya, GTS diharuskan untuk mematuhi batasan-batasan pinjaman berikut:

- Memperoleh persetujuan tertulis apabila mendapatkan pinjaman baru dari bank atau lembaga keuangan lainnya;
- Membuka dan mengoperasikan rekening di Bank Mayapada secara aktif;
- Menginformasikan secara tertulis mengenai perubahan anggaran dasar, perubahan bisnis, perubahan alamat korespondensi dan nomor telepon; dan
- Menyerahkan laporan keuangan *inhouse* minimal 6 bulan sekali dan laporan keuangan *audited* minimal 1 tahun sekali.

GTS telah melunasi pinjaman pada tanggal 13 Juni 2025.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 25.500.000 ribu.

***23. LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)** (Continued)*

***BSP** (Continued)*

- *Make payments before they are due;*
- *Neglect of any agreements with third parties;*
- *Running a business other than the business being run; and*
- *Withdraw paid-in capital.*

On December 31, 2025, BSP has complied with the covenant of this loan agreement.

BSP has fully paid the bank loan on September 4, 2025 (Note 18).

Payments of bank loan on December 31, 2025 amounted to Rp 61,411,201 thousand.

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

GTS

Based on Loan Agreement on January 18, 2024, GTS obtained investment loan amounted to Rp 100,000,000 thousand which is used to funding Tower Ekki Apartment and payment of contractors. The terms of the loan is 36 months since the agreement date and will be terminated on January 26, 2027.

In 2025, the interest rate is 12.00% per annum and will be reviewed every year.

The loan facility is secured by the following collaterals:
- *SHGB No. 10130, 10479, 11028, and 11543 located at Podomoro Golf View, Bogor with area 50,111 m^2 on behalf of PT Graha Tunas Selaras.*

Further, GTS is required to comply on the following loan covenants:

- *Acquire the written approval if getting new loan from other banks or financial institutions;*
- *To open and operate the accounts in Bank Mayapada actively;*
- *To inform in written regarding to the change in article of association, change in business, change in correspondence address and phone number; and*
- *To submit the inhouse financial statements minimum once in 6 months and audited financial statements minimum once a year.*

GTS has fully paid the bank loan on June 13, 2025.

Payments of bank loan on December 31, 2025 amounted to Rp 25,500,000 thousand.

24. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA / ***24. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES***

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Uang muka			*Advances from customers*
Penjualan	2.380.832.209	2.682.416.065	*Sales*
Titipan pelanggan	66.700.648	76.332.609	*Customer deposits*
Pendapatan diterima di muka			*Unearned revenues*
Sewa	345.472.763	476.535.420	*Rent*
Jumlah	2.793.005.620	3.235.284.094	*Total*
Bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	(1.272.379.773)	(1.878.287.278)	*Realizable within one year*
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	**1.520.625.847**	**1.356.996.816**	***Net of realizable within one year***

24. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA (Lanjutan)

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan unit apartemen, perkantoran, perumahan, kios, gerai, rumah kantor, dan rumah toko yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Pendapatan sewa diterima di muka dari sewa merupakan uang muka sewa yang diterima dari penyewa.

Grup melakukan transaksi atas pendapatan diterima di muka yang jumlahnya material dengan pihak-pihak berikut:
- PT Trans Retail Indonesia (Transmart);
- PT Panen Lestari Internusa (SOGO);
- Kawan Lama Grup; dan
- PT AEON Indonesia.

24. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES (Continued)

Advances from customers - sales represent sale of apartments, offices, houses, kiosks, counters, home offices, and shophouses, which have not yet met the criteria of revenue recognition.

Unearned rent revenues - rent represent advance rent received from the tenants.

The Group had transactions for unearned revenues in material amounts with the following parties:
- *PT Trans Retail Indonesia (Transmart);*
- *PT Panen Lestari Internusa (SOGO);*
- *Kawan Lama Group; and*
- *PT AEON Indonesia.*

25. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Perusahaan mengakui liabilitas imbalan pascakerja kepada karyawan sesuai dengan ketentuan minimum di dalam Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 yang mengatur mengenai pelaksanaan dari Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang "Cipta Kerja" yang telah diganti dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang "Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang". Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 1.360 dan 1.370 karyawan masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Liabilitas imbalan pascakerja tidak didanai. Grup memiliki risiko aktuaria seperti: risiko tingkat suku bunga dan risiko tingkat kenaikan gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Tingkat Kenaikan Gaji

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Beban imbalan pascakerja sebesar Rp 10.217.031 ribu dan Rp 10.213.151 ribu masing-masing termasuk dalam beban umum dan administrasi pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Catatan 33).

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

25. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Company recognizes post-employment benefits obligation to its employees in accordance with the minimum requirement in the Government Regulation No. 35 Tahun 2021 which regulates the implementation of Law No. 11 Tahun 2020 on "Job Creation" which has been replaced by Law No. 6 Tahun 2023 on "Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 Tahun 2022 on Job Creation Into Law". The number of employees entitled to such benefits is 1.360 and 1,370 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

The post-employment benefits obligation is unfunded. The Group is exposed to actuarial risks such as: interest rate risk and salary increment rate risk.

Interest Rate Risk

A decrease in the bond interest rate will increase the benefit liability.

Salary Increment Rate Risk

The present value of the post-employment benefits obligation is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

Employee benefits expense amounted to Rp 10,217,031 thousand and Rp 10,213,151 thousand were included in general and administrative expenses on September 30, 2026 and 2025, respectively (Note 33).

Movements in the present value of the post-employment benefits liabilities were as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	177.579.209	167.987.704	*Beginning balance*
Beban jasa kini	5.619.367	13.763.869	*Current service costs*
Beban bunga	4.597.664	11.473.215	*Interest costs*
Biaya jasa lalu	-	3.294.038	*Past service cost*
Dampak kurtailmen	-	(5.208.000)	*Curtailment effect*
Pembayaran manfaat	(20.145.490)	(8.494.634)	*Benefits paid*
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian			*Remeasurement (gains) losses*
Perubahan asumsi keuangan	55.789	8.265.786	*Changes in financial assumptions*
Perubahan demografi	-	(501.836)	*Change in demography assumption*
Penyesuaian atas pengalaman	87.259	(13.000.933)	*Experience adjustments*
Saldo akhir	**167.793.798**	**177.579.209**	***Ending balance***

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Budi Ramdani untuk tahun 2025. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

The cost of providing post-employment benefits is calculated by Budi Ramdani Actuarial Consultant Office for the years 2025. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

25. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan) / *25. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION (Continued)*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Tingkat diskonto per tahun	5,56% - 6,83%	5,56% - 6,83%	*Discount rate per annum*
Tingkat kenaikan gaji per tahun	5,00% - 6,00%	5,00% - 6,00%	*Salary increment rate per annum*
Usia pensiun normal	57-58 tahun/*years*	57-58 tahun/*years*	*Normal retirement age*
Tingkat kematian	100% TMI IV 2019	100% TMI IV 2019	*Mortality rate*

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari tahun sebelumnya.

There are no changes in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis from prior years.

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dan biaya jasa kini sebagai berikut:

One percent change in the discount rate will have an impact on the present value of post-employment benefits obligation and current service costs as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Kenaikan 1%			*Increase 1%*
Nilai kini	(84.934.580)	(169.869.159)	*Current value*
Beban jasa kini	(6.017.753)	(12.035.507)	*Current service cost*
Penurunan 1%			*Decrease 1%*
Nilai kini	93.063.650	186.127.299	*Current value*
Beban jasa kini	7.216.899	14.433.798	*Current service cost*

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat kenaikan gaji akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dan biaya jasa kini sebagai berikut:

One percent change in the rate of increase in salary increment rate will have an impact on the present value of post-employment benefits obligation and current service costs as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Kenaikan 1%			*Increase 1%*
Nilai kini	92.741.805	185.483.611	*Current value*
Beban jasa kini	7.176.371	14.352.742	*Current service cost*
Penurunan 1%			*Decrease 1%*
Nilai kini	(85.145.901)	(170.291.803)	*Current value*
Beban jasa kini	(6.042.121)	(12.084.242)	*Current service cost*

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan aktual dalam liabilitas imbalan pascakerja karena kemungkinan besar perubahan asumsi tidak akan terjadi secara terpisah karena beberapa asumsi mungkin berkorelasi.

The sensitivity analysis presented above may not represent the actual change in the post-employment benefits obligation as it is unlikely that the change in assumption would occur in isolation the another as some assumptions may be correlated.

26. MODAL SAHAM / *26. SHARE CAPITAL*

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership (%)*	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital*	*Name of Shareholders*
PT Indofica	18.777.785.148	82,72	1.877.778.515	*PT Indofica*
Trihatma Kusuma Haliman	1.134.702.185	5,00	113.470.219	*Trihatma Kusuma Haliman*
Direksi dan Komisaris	5.004.000	0,02	500.400	*Board of Directors and Commissioner*
Masyarakat umum (masing-masing di bawah 5%)	2.781.835.446	12,26	278.183.544	*Public (each below 5%)*
Jumlah	**22.699.326.779**	**100,00**	**2.269.932.678**	***Total***

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

The subscribed and fully paid shares are ordinary shares which entitle the holder to carry one vote per share and to participate in dividends.

27. TAMBAHAN MODAL DISETOR / *27. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL*

	30 September/ *September 30,* 2026 dan/*and* 31 Desember/ *December 31,* 2025	
Tambahan modal disetor dari PT Simfoni Gema Lestari	9.650.000	*Additional paid-in capital from PT Simfoni Gema Lestari*
Tambahan modal disetor dari penawaran umum saham Perusahaan kepada masyarakat sebesar 6.150.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan Rp 365 per saham	1.629.750.000	*Additional paid-in capital from initial public offering of 6,150,000,000 shares with par value of Rp 100 per share at Rp 365 per shares*
Tambahan modal disetor dari penambahan modal dari hak memesan efek terlebih dahulu (PMHMETD) sebesar 3.334.765.079 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan Rp 240 per saham	466.867.111	*Additional paid in capital from capital increase by granting pre-emptive rights (PMHMETD) of 3,334,765,079 shares with par value Rp 100 per share at Rp 240 per share*
Tambahan modal disetor dari eksekusi opsi saham karyawan	293.736	*Additional paid-in capital from employee share option*
Subjumlah	2.106.560.847	*Sub-total*
Dikurangi dengan biaya emisi saham	(66.873.957)	*Less share issuance cost*
Jumlah	2.039.686.890	*Total*
Penarikan saham diperoleh kembali	(359.202.546)	*Withdrawal of treasury shares*
Kombinasi bisnis entitas sepengendali yang disajikan sebagai tambahan modal disetor	(183.140.645)	*Business combination under common control presented as additional paid-in capital*
Saldo tambahan modal disetor - neto	**1.497.343.699**	***Balance of additional paid-in capital - net***

Kombinasi bisnis entitas sepengendali merupakan selisih antara harga pengalihan saham dengan nilai buku untuk:

Business combination under common control are the difference between the transfer price of shares and book value of:

	30 September/ *September 30,* 2026 dan/*and* *31 Desember/ December 31,* *2025*	
PT Putra Adhi Prima (PAP)	93.057.495	*PT Putra Adhi Prima (PAP)*
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	50.674.192	*PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)*
PT Pluit Propertindo (PP)	37.916.187	*PT Pluit Propertindo (PP)*
Lain-lain	1.492.771	*Others*
Jumlah	**183.140.645**	***Total***

28. CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN / *28. GENERAL RESERVE AND DIVIDENDS*

a. Berdasarkan Akta No. 130 tanggal 26 Mei 2026 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan untuk menyisihkan dana cadangan sebesar Rp 5.000.000 ribu dan tidak membagikan dividen.

b. Berdasarkan Akta No. 60 tanggal 15 Mei 2025 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan untuk menyisihkan dana cadangan sebesar Rp 5.000.000 ribu dan tidak membagikan dividen.

a. Based on the Deed No. 130 dated May 26, 2026 from Yulia, S.H., Notary in Jakarta, the shareholders approved and determined to allocate general reserve amounted to Rp 5,000,000 thousand and not to distribute dividends.

b. Based on the Deed No. 60 dated May 15, 2025 from Yulia, S.H., Notary in Jakarta, the shareholders approved and determined to allocate general reserve amounted to Rp 5,000,000 thousand and not to distribute dividends.

29. KEPENTINGAN NONPENGENDALI / *29. NON-CONTROLLING INTERESTS*

a. Kepentingan Nonpengendali atas Aset Neto Entitas Anak / *a. Non-controlling Interest in Net Assets of Subsidiaries*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Sinar Menara Deli	371.596.563	581.308.409	*PT Sinar Menara Deli*
PT Bali Perkasasukses	346.424.267	329.890.150	*PT Bali Perkasasukses*
PT Graha Cipta Kharisma	302.628.702	113.277.226	*PT Graha Cipta Kharisma*
PT Wahana Sentra Sejati	242.524.196	246.006.610	*PT Wahana Sentra Sejati*
PT Pluit Propertindo	196.937.743	172.009.027	*PT Pluit Propertindo*
PT Central Tata Makmur dan entitas anak	182.703.364	135.373.575	*PT Central Tata Makmur and subsidiary*
PT Arah Sejahtera Abadi	142.571.336	127.917.001	*PT Arah Sejahtera Abadi*
PT Brilliant Sakti Persada	113.598.330	109.065.171	*PT Brilliant Sakti Persada*
PT Podomoro Batununggal Indah	99.318.998	99.324.875	*PT Podomoro Batununggal Indah*
PT Duta Karya Adhitama	74.254.649	-	*PT Duta Karya Adhitama*
PT Simprug Mahkota Indah	69.355.814	70.351.144	*PT Simprug Mahkota Indah*
PT Buana Makmur Indah	60.796.966	60.810.561	*PT Buana Makmur Indah*
PT Pandega Citraniaga dan entitas anak	47.776.424	48.517.886	*PT Pandega Citraniaga and subsidiary*
PT Caturmas Karsaudara	39.648.702	41.450.993	*PT Caturmas Karsaudara*
PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak	28.993.166	34.372.145	*PT Pesona Gerbang Karawang and subsidiaries*
PT Buana Surya Makmur dan entitas anak	26.551.620	26.583.645	*PT Buana Surya Makmur and subsidiaries*
PT Dimas Pratama Indah	21.073.333	15.512.268	*PT Dimas Pratama Indah*
PT Central Indah Palace	15.010.329	15.084.419	*PT Central Indah Palace*
PT Sentral Agung Indah	14.555.605	12.755.702	*PT Sentral Agung Indah*
PT JKS Realty	7.257.073	7.428.191	*PT JKS Realty*
PT Putra Adhi Prima	4.559.548	64.086	*PT Putra Adhi Prima*
PT Tunas Karya Bersama	2.330.606	2.330.848	*PT Tunas Karya Bersama*
PT Alam Makmur Indah	1.259.067	1.258.099	*PT Alam Makmur Indah*
PT Alam Hijau Teduh	1.193.645	1.133.946	*PT Alam Hijau Teduh*
PT Intersatria Budi Karya Pratama	590.349	591.366	*PT Intersatria Budi Karya Pratama*
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	446.090	562.080	*PT Kharisma Bhakti Sejahtera*
PT Tiara Metropolitan Indah	170.294	170.198	*PT Tiara Metropolitan Indah*
PT Tritunggal Lestari Makmur	(30.116)	(30.210)	*PT Tritunggal Lestari Makmur*
PT Central Cipta Bersama	(193.479)	(193.195)	*PT Central Cipta Bersama*
PT Karya Gemilang Perkasa	(382.949)	(382.940)	*PT Karya Gemilang Perkasa*
PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak	(125.906.093)	(121.106.734)	*PT Kencana Unggul Sukses and subsidiaries*
Lain-lain	173.852	194.608	*Others*
Jumlah	**2.287.787.994**	**2.131.631.150**	***Total***

b. Kepentingan Nonpengendali atas Laba (Rugi) Neto Entitas Anak / *b. Non-controlling Interest in Profit (Loss) of Subsidiaries*

	30 September/ *September 30,*		
	2026	2025	
PT Sinar Menara Deli	269.043.693	10.346.145	*PT Sinar Menara Deli*
PT Central Tata Makmur dan entitas anak	47.329.788	39.718.206	*PT Central Tata Makmur and subsidiary*
PT Pluit Propertindo	24.939.324	19.608.280	*PT Pluit Propertindo*
PT Bali Perkasasukses	16.534.117	(1.664.223)	*PT Bali Perkasasukses*
PT Arah Sejahtera Abadi	14.663.934	12.599.345	*PT Arah Sejahtera Abadi*
PT Simprug Mahkota Indah	14.504.670	2.816.240	*PT Simprug Mahkota Indah*
PT Dimas Pratama Indah	5.561.065	(1.064.117)	*PT Dimas Pratama Indah*
PT Brilliant Sakti Persada	4.533.159	6.652.958	*PT Brilliant Sakti Persada*
PT Sentral Agung Indah	1.799.903	2.140.967	*PT Sentral Agung Indah*
PT Caturmas Karsaudara	697.209	769.298	*PT Caturmas Karsaudara*
PT Central Indah Palace	425.910	498.915	*PT Central Indah Palace*
PT Alam Hijau Teduh	59.700	54.003	*PT Alam Hijau Teduh*
PT Duta Karya Adhitama	6.260	-	*PT Duta Karya Adhitama*
PT Putra Adhi Prima	985	12.468	*PT Putra Adhi Prima*
PT Alam Makmur Indah	968	(749.045)	*PT Alam Makmur Indah*
PT Tiara Metropolitan Indah	96	(1.426)	*PT Tiara Metropolitan Indah*
PT Tritunggal Lestari Makmur	93	(99)	*PT Tritunggal Lestari Makmur*
PT Karya Gemilang Perkasa	(10)	-	*PT Karya Gemilang Perkasa*
PT Tunas Karya Bersama	(243)	(243)	*PT Tunas Karya Bersama*
PT Central Cipta Bersama	(284)	(243)	*PT Central Cipta Bersama*
PT Intersatria Budi Karya Pratama	(1.017)	(61.914)	*PT Intersatria Budi Karya Pratama*
PT Podomoro Batununggal Indah	(5.877)	(59.200)	*PT Podomoro Batununggal Indah*
PT Buana Makmur Indah	(13.595)	(64.195)	*PT Buana Makmur Indah*
PT Buana Surya Makmur dan entitas anak	(32.026)	(15.795)	*PT Buana Surya Makmur and subsidiaries*

29. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (Lanjutan) / *NON-CONTROLLING INTERESTS (Continued)*

b. Kepentingan Nonpengendali atas Laba (Rugi) Neto Entitas Anak (Lanjutan) / ***b. Non-controlling Interest in Profit (Loss) of Subsidiaries*** *(Continued)*

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	(115.990)	(125.063)	*PT Kharisma Bhakti Sejahtera*
PT JKS Realty	(171.119)	(219.453)	*PT JKS Realty*
PT Pandega Citraniaga dan entitas anak	(741.462)	(1.693.931)	*PT Pandega Citraniaga and subsidiary*
PT Wahana Sentra Sejati	(3.487.463)	(1.762.414)	*PT Wahana Sentra Sejati*
PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak	(4.478.207)	(4.688.268)	*PT Kencana Unggul Sukses and subsidiaries*
PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak	(5.373.696)	(3.965.328)	*PT Pesona Gerbang Karawang and subsidiaries*
PT Graha Cipta Kharisma	(7.668.162)	7.031.597	*PT Graha Cipta Kharisma*
Lain-lain	(20.752)	(1.981)	*Others*
Jumlah	**377.990.971**	**86.111.484**	***Total***

Mutasi kepentingan nonpengendali adalah: / *Movements of non-controlling interest are as follows:*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	2.131.631.150	2.535.053.210	*Beginning balance*
Laba periode berjalan	377.990.973	126.467.236	*Profit for the period*
Peningkatan uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali	4.494.477	10.000	*Increase in advance for share capital subscription of non-controlling interests*
Pembagian dividen dan uang muka dividen dari entitas anak kepada kepentingan nonpengendali	(438.499.500)	(58.668.030)	*Dividend and advance dividend payment of non-controlling interests from subsidiaries*
Penurunan setoran modal kepentingan nonpengendali	(65.340.000)	(470.913.179)	*Decrease in share capital of non-controlling interest*
Ekuitas yang berasal dari penyajian kembali laporan keuangan anak perusahaan	(307.175)	-	*Equity from redisclose of financial statement in subsidiary*
Akuisisi saham dari kepentingan nonpengendali	203.559.638	-	*Acquisition of shares from non-controlling interests*
Akuisisi saham entitas asosiasi dari kepentingan nonpengendali	74.248.388	-	*Acquisition of shares in an associate from non- controlling interests*
Penghasilan komprehensif lain	10.043	(318.087)	*Other comprehensive income*
Saldo akhir	**2.287.787.994**	**2.131.631.150**	***Ending balance***

30. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA / *SALES AND REVENUES*

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Penjualan			*Sales*
Pusat perbelanjaan	2.200.000.000	-	*Mall*
Rumah tinggal	695.152.182	776.027.669	*Housing*
Apartemen	446.464.658	431.597.128	*Apartments*
Rumah toko	100.939.997	190.447.668	*Shophouses*
Tanah	26.683.226	207.507.827	*Land*
Rumah kantor	12.842.342	14.703.144	*Home offices*
Kios dan gerai	12.161.769	17.114.238	*Kiosks and counters*
Kantor	-	19.756.709	*Office*
Subjumlah	3.494.244.174	1.657.154.383	*Sub-total*
Pendapatan			*Revenues*
Hotel	544.860.755	522.915.612	*Hotels*
Sewa	328.795.765	443.956.497	*Rent*
Lain-lain	20.475.348	21.887.778	*Others*
Subjumlah	894.131.868	988.759.887	*Sub-total*
Jumlah	**4.388.376.042**	**2.645.914.270**	***Total***

30. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA (Lanjutan) / *SALES AND REVENUES (Continued)*

Pada tanggal 8 Januari 2026, SMD (entitas anak) telah melakukan penjualan 37 SHMSRS Mal Deli Park Medan dengan PT DPM Assets Indonesia (DPMAI) sebagai pembeli melalui penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB-AJB Deli Park Medan") yang dilakukan di hadapan Dr. Shandi Izhandri, S.H., M.Kn, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Medan dengan nilai Rp 2.200.000.000 ribu.

On January 8, 2026, SMD (subsidiary) has sold 37 SHMSRS of Deli Park Mall Medan with PT DPM Assets Indonesia (DPMAI) as the buyer through the signing of a Deed of Sale and Purchase ("SPAs Deli Park Medan") which was carried out in the presence of Dr. Shandi Izhandri, S.H., M.Kn. Notary and Land Deed Official in Medan with value of Rp 2,200,000,000 thousand.

Transaksi penjualan dengan DPMAI pada tanggal 8 Januari 2026 merupakan penjualan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan neto.

Sales transactions with DPMAI on January 8, 2026 were sales to individual customer that exceeded 10% of net sales and revenues.

Semua transaksi penjualan dan pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

All sales and revenue transactions are made to third parties and are denominated in Rupiah.

31. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG / *COST OF SALES AND DIRECT COSTS*

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Beban pokok penjualan			*Cost of sales*
Pusat perbelanjaan	1.503.143.816	-	*Mall*
Rumah tinggal	417.479.240	561.313.077	*Houses*
Apartemen	270.410.235	291.762.854	*Apartments*
Rumah toko	47.288.367	94.800.333	*Shophouses*
Tanah	15.778.709	123.512.614	*Land*
Rumah kantor	7.076.048	8.337.392	*Home offices*
Kios dan gerai	5.928.458	7.414.499	*Kiosks and counters*
Kantor	-	10.586.752	*Office*
Subjumlah	2.267.104.873	1.097.727.521	*Sub-total*
Beban langsung			*Direct costs*
Penyusutan (Catatan 14, 15, dan 16)	309.724.468	266.191.400	*Depreciation (Notes 14, 15, and 16)*
Hotel	186.744.657	229.437.131	*Hotels*
Lain-lain	14.794.866	16.974.242	*Others*
Subjumlah	511.263.991	512.602.773	*Sub-total*
Jumlah	**2.778.368.864**	**1.610.330.294**	***Total***

32. BEBAN PENJUALAN / *SELLING EXPENSES*

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Komisi	40.364.748	28.613.135	*Commission*
Pameran dan *launching*	24.458.659	45.576.556	*Exhibition and launching*
Promosi	13.732.764	18.192.070	*Promotion*
Iklan dan brosur	8.122.769	14.735.478	*Advertising and brochures*
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 15 dan 17)	7.514.921	10.292.485	*Depreciation and amortization (Notes 15 and 17)*
Kantor pemasaran	6.545.572	5.838.386	*Marketing office*
Lain-lain	28.759.578	10.124.829	*Others*
Jumlah	**129.499.011**	**133.372.939**	***Total***

33. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / *GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES*

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Gaji dan tunjangan	278.936.219	298.973.202	*Salaries and allowances*
Pajak bumi dan bangunan	23.475.692	25.979.191	*Land and property tax*
Listrik, air, dan gas	25.002.714	24.848.834	*Electricity, water, and gas*
Keamanan dan kebersihan	21.976.678	23.370.661	*Security and cleaning*
Pajak dan perizinan	22.650.088	10.703.113	*Licenses and fees*
Jasa profesional	21.274.049	15.801.001	*Professional fees*
Penyusutan (Catatan 15 dan 16)	18.212.939	17.903.682	*Depreciation (Notes 15 and 16)*
Jasa manajemen	23.175.180	30.411.429	*Management fee*
Pemeliharaan	15.870.114	12.884.383	*Maintenance*
Asuransi	14.239.125	14.206.565	*Insurance*
Imbalan pascakerja (Catatan 25)	10.217.031	10.213.151	*Employment benefit expenses (Note 25)*
Sumbangan	8.942.762	8.836.884	*Donation*

33. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI (Lanjutan) / *33. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES (Continued)*

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Perjalanan dinas	8.514.685	8.624.401	*Travelling expense*
Surat ketetapan pajak	8.163.518	1.873.471	*Tax assesment letter*
Telepon dan fax	4.458.575	5.117.709	*Telephone and fax*
Alat tulis	2.679.274	3.431.852	*Office supplies*
Sewa	2.093.933	2.047.012	*Rental*
Keperluan kantor	607.222	605.481	*Office expense*
Lain-lain	71.474.833	68.008.949	*Others*
Jumlah	**581.964.631**	**583.840.971**	***Total***

34. PENGHASILAN BUNGA / *34. INTEREST INCOME*

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Bunga	21.734.194	16.212.106	*Interest*
Jasa giro	5.971.347	1.795.763	*Current account*
Jumlah	**27.705.541**	**18.007.869**	***Total***

35. BEBAN BUNGA DAN BIAYA KEUANGAN / *35. INTEREST EXPENSE AND FINANCIAL CHARGES*

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Bunga	292.979.425	246.462.397	*Interest*
Administrasi	13.254.745	64.909.149	*Administrative*
Jumlah	**306.234.170**	**311.371.546**	***Total***

36. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN / *36. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX*

a. Beban Pajak Final / *a. Final Tax Expenses*

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah tinggal, apartemen, hotel, perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah kantor, kios, gerai, tanah, rumah toko, dan penyewaan adalah sebagai berikut:

Final tax expense in connection with sale of houses, apartments, hotel, offices, mall, home offices, kiosks, counters, land, shophouses, and rental are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Beban pajak final yang berasal dari:			*Final tax expense from:*
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	87.355.637	41.598.205	*Transfer of land rights and/or buildings*
Penyewaan dan jasa pengelolaan	36.027.948	48.093.058	*Rental and service charge*
Jumlah beban pajak final	**123.383.585**	**89.691.263**	***Total final tax expense***

b. Beban Pajak Penghasilan / *b. Income Tax Expenses*

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Beban pajak kini			*Current tax expense*
Entitas anak	-	747.182	*Subsidiaries*
Jumlah beban pajak penghasilan	**-**	**747.182**	***Total income tax expenses***

c. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak / *c. Tax Assessment Letter and Tax Collection Letter*

Pada tanggal 30 September 2026, APL, CMK, CPK, DKA, DPI, PMKM (entitas anak CTM), GCK, IBKP, PGK dan entitas anak, SMD, SMI, TTLM, dan WSS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2013-2026 sebagai berikut:

On September 30, 2026, APL, CMK, CPK, DKA, DPI, PMKM (a subsidiary of CTM),GCK,IBKP,PGK and subsidiaries, SMD, SMI, TTLM, dan WSS received Tax Collection Letter (STP) and Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) for income taxes and Value Added Tax for fiscal years 2013-2026 as follows:

36. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN (Lanjutan) / *FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX (Continued)*

c. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak (Lanjutan) / *Tax Assessment Letter and Tax Collection Letter (Continued)*

Jenis Pajak	Kurang Bayar/ *Under Payments*	Sanksi/ *Charges*	Jumlah/ *Total*	Telah Dibayar di/ *Has been paid in* 30 September/ *September 30,* 2026	Keberatan/ *Tax Appeal*	*Tax Type*
Pajak penghasilan:						*Income tax:*
Pasal 4 (2)	-	51.810	51.810	964	50.846	*Article 4 (2)*
Pasal 21	-	38.869	38.869	38.869	-	*Article 21*
Pasal 23	-	20.799	20.799	20.799	-	*Article 23*
Pasal 26	-	-	-	-	-	*Article 26*
Pajak badan	-	7.977.444	7.977.444	7.977.444	-	*Corporate tax*
Pajak Pertambahan Nilai	-	74.596	74.596	74.596	-	*Value Added Tax*
Jumlah	-	**8.163.518**	**8.163.518**	**8.112.672**	**50.846**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2025, Perusahaan, CIP, SMI, TTLM, BSP, DPI, PBI, WSS, PMKM (entitas anak CTM), dan KPTS (entitas anak PAL) menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2020 - 2024 sebagai berikut:

On September 30, 2025, CIP, SMI, TTLM, BSP, DPI, PBI, WSS, PMKM (a subsidiary of CTM), dan KPTS (a subsidiary of PAL) received Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) for income taxes and Value Added Tax for fiscal years 2020 - 2024 as follows:

Jenis Pajak	Kurang Bayar/ *Under Payments*	Sanksi/ *Charges*	Jumlah/ *Total*	Telah Dibayar di/ *Has been paid in* 30 September/ *September 30,* 2025	Keberatan/ *Tax Appeal*	*Tax Type*
Pajak penghasilan:						*Income tax:*
Pasal 4 (2)	199.776	87.184	286.960	213.782	73.178	*Article 4 (2)*
Pasal 21	120.769	105.889	226.658	208.533	18.125	*Article 21*
Pasal 23	495.065	215.853	710.918	709.820	1.099	*Article 23*
Pasal 26	159.858	80.624	240.482	240.482	-	*Article 26*
Pajak badan	257.458	110.812	368.270	314.380	53.890	*Corporate tax*
Pajak pertambahan nilai	82.852	103.623	186.475	186.474	-	*Value added tax*
Jumlah	**1.315.778**	**703.985**	**2.019.763**	**1.873.471**	**146.292**	***Total***

37. LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR / *BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE*

	30 September/ *September 30,* 2026	2025	
Laba (rugi)			*Profit (loss)*
Laba (rugi) untuk perhitungan laba per saham	216.396.568	(57.945.964)	*Basic profit (loss) for calculating of earnings per share*
Jumlah saham			*Number of shares*
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba neto per saham dasar			*Weighted average number of ordinary shares for calculating of basic earnings per share*
Jumlah saham ditempatkan dan disetor	22.699.326.779	22.699.326.779	*Total subscribed and fully paid-in capital*
Laba (Rugi) per Saham Dasar (dalam Rupiah penuh)	**9,53**	**(2,55)**	***Basic Earnings (Loss) per Share (in full Rupiah amount)***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, Perusahaan tidak memiliki berpotensi saham yang dilutif.

On September 30, 2026 and 2025, the Company does not have potential dilutive ordinary shares.

38. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK-PIHAK BERELASI / *NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES*

Sifat Berelasi / ***Nature of Relationship***

a. PT Indofica merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.

a. PT Indofica is the controlling shareholder of the Company.

b. Trihatma Kusuma Haliman merupakan salah satu pemegang saham Perusahaan.

b. Trihatma Kusuma Haliman is one of shareholders of the Company.

38. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Sifat Berelasi (Lanjutan)

c. Pada tanggal 30 September 2026, entitas asosiasi Perusahaan terdiri dari PT Citra Gemilang Nusantara, PT CPM Assets Indonesia, PT NSM Assets Indonesia, PT Manggala Gelora Perkasa, PT Shimizu Pembangunan Pratama, PT Agung Dewata Nusantara, dan PT DPM Assets Indonesia.

Pada tanggal 31 Desember 2025, entitas asosiasi Perusahaan terdiri dari PT Citra Gemilang Nusantara, PT CPM Assets Indonesia, PT NSM Assets Indonesia, PT Duta Karya Adhitama, PT Manggala Gelora Perkasa, PT Shimizu Pembangunan Pratama, dan PT Agung Dewata Nusantara.

d. PT Sunter Agung sebagai entitas induk terakhir.

e. Perusahaan yang dikendalikan oleh salah seorang personel manajemen kunci Perusahaan adalah sebagai berikut:
- PT Prima Buana Internusa
- PT Dian Ikrar Perkasa

Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi

a. Perusahaan mengadakan perjanjian pinjam pakai merek dengan PT Indofica dan perjanjian pinjam ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman seperti dijelaskan pada Catatan 40.

b. Grup juga melakukan perjanjian dengan PT Prima Buana Internusa dan PT Dian Ikrar Perkasa atas jasa manajemen, jasa pengelolaan apartemen, dan perkantoran, serta jasa penyediaan dan pengelolaan informasi, telekomunikasi, dan multimedia.

c. Grup mempunyai transaksi di luar usaha dengan pihak-pihak berelasi seperti yang diungkapkan dalam Catatan 7 dan 21.

Saldo aset dan liabilitas yang timbul atas transaksi tersebut di atas adalah sebagai berikut:

38. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (Continued)

***Nature of Relationship** (Continued)*

c. On September 30, 2026, Company's Associates consist of PT Citra Gemilang Nusantara, PT CPM Assets Indonesia, PT NSM Assets Indonesia, PT Manggala Gelora Perkasa, PT Shimizu Pembangunan Pratama, PT Agung Dewata Nusantara, and PT DPM Assets Indonesia.

On December 31, 2025, Company's Associates consist of PT Citra Gemilang Nusantara, PT CPM Assets Indonesia, PT NSM Assets Indonesia, PT Duta Karya Adhitama, PT Manggala Gelora Perkasa, PT Shimizu Pembangunan Pratama, and PT Agung Dewata Nusantara.

d. PT Sunter Agung is the ultimate owner of the Company.

e. Companies which are controlled by key management personnel of the Company are as follows:
- *PT Prima Buana Internusa*
- *PT Dian Ikrar Perkasa*

Transactions with Related Parties

a. The Company entered into a brand lending agreement with PT Indofica and a creation lending agreement with Trihatma Kusuma Haliman as described in Note 40.

b. The Group signed agreements with PT Prima Buana Internusa and PT Dian Ikrar Perkasa for management services apartments, and office management services, information provider, and management services, telecommunications, and multimedia.

c. The Group entered into non-trade transactions with related parties as described in Notes 7 and 21.

The balances of assets and liabilities arising from the transactions above are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Piutang lain-lain	200	601.248	*Other receivables*
Persentase terhadap jumlah aset	0,00%	0,00%	*Percentage to total assets*
Utang lain-lain	101.486	1.081	*Other payables*
Persentase terhadap jumlah liabilitas	0,00%	0,00%	*Percentage to total liabilities*

39. INFORMASI SEGMEN

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK No. 108 tentang "Segmen Operasi" berdasarkan segmen usaha.

Segmen Usaha

Grup melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

I. Penjualan
- Apartemen;
- Perkantoran;
- Pusat perbelanjaan;
- Rumah tinggal;
- Rumah toko dan kios;
- Rumah kantor; dan
- Tanah.

II. Pendapatan
- Hotel; dan
- Pusat perbelanjaan.

39. SEGMENT INFORMATION

The Group's reportable segments under PSAK No. 108 on "Segment Operation" are based on their businesses.

Business Segment

The Group are engaged in the following businesses:

I. Sales
- *Apartments;*
- *Offices;*
- *Mall;*
- *Houses;*
- *Shophouses and kiosks;*
- *Home offices; and*
- *Land.*

II. Revenue
- *Hotels; and*
- *Malls.*

39. INFORMASI SEGMEN (Lanjutan) / *39. SEGMENT INFORMATION (Continued)*

	30 September/ *September 30,* 2026												
	Penjualan/ *Sales*							Pendapatan/ *Revenues*					
	Apartemen/ *Apartments*	Perkantoran/ *Offices*	Pusat Perbelanjaan/ *Mall*	Rumah Tinggal/ *Houses*	Rumah Toko dan Kios/ *Shophouses and Kiosks*	Rumah Kantor/ *Home Offices*	Tanah/ *Land*	Hotel/ *Hotels*	Pusat Perbelanjaan/ *Malls*	Jumlah/ *Total*	Eliminasi/ *Elimination*	Konsolidasian/ *Consolidated*	
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN													***STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Penjualan dan pendapatan usaha	446.464.658	-	2.200.000.000	695.152.182	113.101.766	12.842.342	26.683.226	544.860.755	351.390.844	4.380.880.217	(2.119.730)	4.388.376.042	*Sales and revenues*
Beban pokok penjualan dan beban langsung	267.727.814	-	1.503.143.816	417.479.240	53.216.825	7.076.048	15.778.709	259.366.203	130.939.991	2.651.417.361	123.640.218	(2.778.368.864)	*Cost of sales and direct costs*
LABA KOTOR	**178.736.844**	-	**696.856.184**	**277.672.942**	**59.884.941**	**5.766.295**	**10.904.517**	**285.494.552**	**220.450.853**	**1.729.462.858**	**(125.759.947))**	**1.610.007.178**	***GROSS PROFIT***
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan													*Unallocated income (expense)*
Beban penjualan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(129.499.011)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(607.014.631)	*General and administrative expenses*
Bagian laba neto entitas asosiasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83.298.526	*Share in net of associates*
Penghasilan bunga	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.705.541	*Interest income*
Beban bunga dan biaya keuangan												(306.234.170)	*Interest expense and financial charges*
Beban pajak final	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(123.383.585)	*Final tax expenses*
Laba penjualan aset tetap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150.901	*Gain on sale of property and equipment*
Keuntungan lainnya – neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.306.790	*Other Gain – net*
Laba Sebelum Pajak												**594.387.539**	***Profit Before Tax***
LAPORAN POSISI KEUANGAN													***STATEMENT OF FINANCIAL POSITION***
Aset segmen	1.627.880.055	466.937.935	-	2.881.115.222	826.688.185	165.998.289	4.904.881.835	1.764.716.038	3.996.573.854	16.634.791.414	146.083.564	16.780.874.978	*Segment assets*
Investasi kepada entitas asosiasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.512.989.031	*Investment in associates*
Aset yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.885.571.035	*Unallocated assets*
Jumlah aset konsolidasian	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.179.435.044	*Consolidated total assets*
Liabilitas segmen	(305.084.126)	(100.266.635))	-	(1.432.915.348)	(528.826.615)	(53.026)	(99.600.211))	-	(263.107.705))	(2.729.853.664)	-	(2.729.853.664)	*Segment liabilities*
Liabilitas yang tidak dapat dialokasi												(7.419.990.924)	*Unallocated liabilities*
Jumlah liabilitas konsolidasian	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.149.844.588)	*Consolidated total liabilities*

39. INFORMASI SEGMEN (Lanjutan)

39. *SEGMENT INFORMATION (Continued)*

30 September/ *September 30,* 2025

	Penjualan/ *Sales*						Pendapatan/ *Revenue*					
	Apartemen/ *Apartments*	Perkantoran/ *Offices*	Rumah Tinggal/ *Houses*	Rumah Toko dan Kios/ *Shophouses and Kiosks*	Rumah Kantor/ *Home Offices*	Tanah/ *Land*	Hotel/ *Hotels*	Pusat Perbelanjaan/ *Malls*	Jumlah/ *Total*	Eliminasi/ *Elimination*	Konsolidasian/ *Consolidated*	
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN												***STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Penjualan dan pendapatan usaha	431.597.128	19.756.709	776.027.669	207.561.906	14.703.144	207.507.827	522.915.612	467.964.008	2.648.034.003	(2.119.733)	2.645.914.270	*Sales and revenues*
Beban pokok penjualan dan Beban langsung	288.998.247	9.864.482	561.302.417	101.892.143	8.337.392	123.512.614	229.437.131	263.238.417	1.586.582.843	23.747.451	1.610.330.294	*Cost of sales and Direct costs*
LABA KOTOR	**142.598.881**	**9.892.227**	**214.725.252**	**105.669.763**	**6.365.752**	**83.995.213**	**293.478.481**	**204.725.591**	**1.061.451.160**	**(25.867.184)**	**1.035.583.976**	***GROSS PROFIT***
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan												*Unallocated income (expense)*
Beban penjualan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133.372.939)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(583.840.971)	*General and administrative expenses*
Bagian laba neto entitas asosiasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.550.763	*Share in net profit of associates*
Penghasilan bunga	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.007.869	*Interest income*
Beban bunga dan biaya keuangan											(311.371.546)	*Interest expense and financial charges*
Beban pajak final	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89.691.263)	*Final tax expenses*
Keuntungan lainnya - neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.046.813	*Other gains - net*
Laba Sebelum Pajak											**28.912.702**	***Profit Before Tax***
LAPORAN POSISI KEUANGAN												***STATEMENT OF FINANCIAL POSITION***
Aset segmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.120.328.483	*Segment assets*
Investasi kepada entitas asosiasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.348.718.940	*Investment in associates*
Aset yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.230.613.661	*Unallocated assets*
Jumlah aset konsolidasian	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.699.661.084	*Consolidated total assets*
Liabilitas segmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.776.737.903)	*Segment liabilities*
Liabilitas yang tidak dapat dialokasi											(8.449.436.460)	*Unallocated liabilities*
Jumlah liabilitas konsolidasian	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.226.174.363)	*Consolidated total liabilities*

40. IKATAN

a. MWS memperoleh izin pelaksanaan reklamasi Pulau G berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta No. 2238 Tahun 2014 yang berlaku untuk jangka waktu 3 tahun sampai dengan tanggal 23 Desember 2017, dan JKP telah memperoleh izin pelaksanaan reklamasi Pulau I berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 yang berlaku untuk jangka waktu 3 tahun sampai dengan tanggal 22 Oktober 2018.

Sehubungan dengan perolehan izin prinsip dan izin pelaksanaan reklamasi, MWS dan JKP dikenakan kewajiban kontribusi dan tambahan kontribusi. Sebagian kewajiban kontribusi dan tambahan kontribusi tersebut telah dinyatakan dalam berita acara rapat pembahasan kewajiban tambahan pada tanggal 18 Maret 2014, antara MWS, JKP, dengan Gubernur DKI Jakarta. Sampai dengan tanggal 30 September 2026, MWS dan JKP telah memenuhi sebagian dari kewajiban kontribusi dan tambahan kontribusi tersebut secara bertahap.

Pada tanggal 27 September 2018, Perusahaan telah menyampaikan keterbukaan informasi melalui surat No. 045/APLN-CM/IX/2018 mengenai informasi sehubungan pemberitaan di media massa tentang pencabutan izin 13 pulau reklamasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Di dalam surat tersebut, Perusahaan telah memberitahukan kelanjutan pengembangan Pulau G dan pengaturan tata ruang dan peruntukannya.

Pada tanggal 9 November 2018, berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 120 Tahun 2018 tentang Penugasan Kepada PT Jakarta Propertindo Dalam Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Utara Jakarta sehubungan dengan penyerahan tanah hasil reklamasi dari pemegang izin pelaksanaan reklamasi kepada pemerintah daerah seluas 5% dari jumlah luas lahan hak pengelolaan (HPL) yang akan dikelola oleh PT Jakarta Propertindo untuk kepentingan publik.

Permohonan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan register No. 157/PK/FP/TUN/2020 yang telah diputus tanggal 26 November 2020 dengan amar putusannya menolak permohonan Peninjauan Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan pemberitahuan putusannya telah diterima MWS pada tanggal 26 Maret 2021, sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde)* seperti yang telah diungkapkan pada Catatan 44a.

MWS memperoleh Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (KKPRL) pada tanggal 24 November 2022 dengan No. 24112210513100003 seluas 161 hektar dengan kedalaman 8 meter. Persetujuan ini berlaku sejak tanggal diterbitkan hingga berakhirnya perizinan berusaha, atau paling lama 2 (dua) tahun apabila perizinan berusaha belum diterbitkan.

Pada tanggal 8 September 2023, Menteri Kelautan dan Perikanan bersama Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) kembali menerbitkan KKPRL No. 08092310513100008 kepada MWS dengan penambahan luas sebesar 24,3 hektar dan kedalaman 8 meter.

Pada tanggal 22 September 2023, MWS memperoleh Perizinan Berusaha untuk menunjang kegiatan usaha berupa Izin Pelaksanaan Reklamasi PB-UMKU : 02202041115680001000l. Izin Pelaksanaan Reklamasi ini berlaku selama 5 (lima) tahun sejak tanggal diterbitkan dengan luas area reklamasi sebesar 185,30 hektar.

40. COMMITMENTS

a. MWS has obtained reclamation permit of Island G based on the Decree of the Governor of Special Capital Region of Jakarta No. 2238 Year 2014, which was valid for 3 years until December 23, 2017, and JKP has obtained reclamation permit of Island I based on the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015, which is valid for 3 years until October 22, 2018.

In connection with the acquisition of principle licenses and permits for carrying out reclamation, MWS and JKP are subject to obligations contributions and additional contributions. Some of the obligations contributions and additional contributions have been stated in the minutes of the meeting to additional obligations on March 18, 2014, between MWS, JKP, with the Governor of DKI Jakarta. As of September 30, 2026, MWS and JKP have partially fulfilled their obligations contributions and additional contributions.

On September 27, 2018, the Company submitted an information disclosure through a letter No. 045/APLN-CM/IX/2018 about information related to news in the mass media with regard to revocation of the permits for 13 reclamation islands by Government of DKI Jakarta. In the letter, the Company already informed continuation of development of Island G and spatial and purpose arrangement.

On November 9, 2018, based on Regulation of Governor of DKI Jakarta No. 120 Year 2018 concerning the assignment to PT Jakarta Propertindo in the management of reclamation land from reclamation holder permit to local government covering a total area of 5% of land managed rights (HPL) to be operated by PT Jakarta Propertindo for public interest.

Petition for Judicial Review of the Governor of DKI Jakarta Province with register No. 157/PK/FP/TUN/2020 which was decided on November 26, 2020 with the decision to reject the request for review of the Governor of DKI Jakarta Province and notification of the decision was received by MWS on March 26, 2021, so this decision has permanent legal force (inkracht van gewijsde) as stated in the Note 44a.

MWS obtained a Marine Space Utilization Activity Conformity Approval (KKPRL) on November 24, 2022 No. 24112210513100003, covering an area of 161 hectares with a depth of 8 meters. This approval is valid from the date of issuance until the expiration of the business license, or for a maximum of 2 (two) years if the business license has not yet been issued.

On September 8, 2023, the Minister of Marine Affairs and Fisheries, together with the Minister of Investment/Head of the Investment Coordinating Board (BKPM), reissued KKPRL No. 08092310513100008 to MWS, increasing the area by 24.3 hectares and the depth by 8 meters.

On September 22, 2023, MWS obtained a Business License to support its business activities in the form of Reclamation Implementation Permit PB-UMKU : 02202041115680001000l. This Reclamation Implementation Permit is valid for 5 (five) years from the date of issuance, covering a reclamation area of 185.30 hectares.

40. IKATAN (Lanjutan)

b. Pada tanggal 10 April 2012, JKP menandatangani *Memorandum of Understanding (MoU)* dengan PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA).

JKP dan PJA setuju untuk bekerja sama dalam pembangunan kawasan reklamasi Ancol dengan pembagian wilayah reklamasi masing-masing sebesar 50% dari jumlah luas bidang atau kurang lebih seluas 202,5 ha sebagaimana tercantum dalam peta bidang yang menjadi lampiran Persetujuan Prinsip Reklamasi Pulau I.

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I milik JKP termasuk dalam keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, JKP tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau I.

Berkaitan dengan pencabutan Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I, JKP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban kontribusi dan tambahan kontribusi Pulau I kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 20 Agustus 2018.

Upaya administrasi dan upaya hukum lebih lanjut yang dilakukan oleh JKP terkait dengan perizinan Pelaksanaan Reklamasi Pulau I ini diungkapkan dalam Catatan 44a.

c. ADP melakukan perjanjian kerja sama dengan PT Jakarta Propertindo (Jakpro), selaku pemegang hak konsesi reklamasi Pulau F. Perjanjian kerja sama tersebut dilakukan pada tanggal 24 April 2012, melalui Akta Notaris No. 15 yang dibuat di hadapan Lieyono, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Penyelenggaraan Reklamasi dan Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Muara Angke - Pluit seluas 290 ha di Sub Kawasan Barat Pantai Utara Jakarta. Jangka waktu pelaksanaan untuk penyelesaian pekerjaan reklamasi disepakati diselesaikan bertahap dalam waktu 15 tahun terhitung sejak tanggal dikeluarkannya izin memulai pekerjaan reklamasi. Sesuai perjanjian ADP berhak untuk mengelola dan memperoleh HGB atas tanah hasil reklamasi. Perjanjian kerja sama tersebut telah diubah beberapa kali, terakhir dengan perjanjian Adendum II yang ditandatangani pada tanggal 29 Mei 2015, yang isinya antara lain:

1. Mengubah luasan area kerja sama penyelenggaraan reklamasi dan pengelolaan tanah hasil reklamasi pantai Muara Angke - Pluit dari 290 ha menjadi ± 190 ha yang dikarenakan terdapat perubahan garis pantai baru dari kedalaman laut 5 meter menjadi kedalaman laut 8 meter. Perubahan ini sesuai dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta dinyatakan bahwa Pulau F termasuk dalam Sub Kawasan Barat (area reklamasi bagian Barat) dengan luas pulau ± 190 ha; dan

2. Mengubah ketentuan dalam pasal-pasal sehubungan dengan perubahan areal tersebut.

Namun, pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau F milik Jakpro termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, Jakpro tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau F.

***40. COMMITMENTS** (Continued)*

b. On April 10, 2012, JKP signed a Memorandum of Understanding (MoU) with PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA).

JKP and PJA agreed to cooperate in the development of Ancol reclamation area with the allocation of reclamation area of 50% of the total area or approximately 202.5 ha as stated in the field map attached to the Approval of the Principle of Reclamation of Island I.

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has signed Decree No. 1409 Year 2018 concerning Revocation of some Governor Decrees concerning Granting of Permit for Reclamation. The permission to implement reclamation of Island I owned by JKP is included in the Governor's decision. therefore, JKP cannot continue the development of Island I reclamation.

Regarding the revocation of the permit for the implementation of Island I reclamation JKP has submitted a list of realization of obligations contributions and additional contributions Island I to the Regional Secretary of the DKI Jakarta Government, as Chair of the Jakarta Reclamation Management Coordinating Board, on August 20, 2018.

Further administrative and legal actions taken by JKP in relation to the permit for the execution of Island I Reclamation are disclosed in Note 44a.

c. ADP entered into agreement with PT Jakarta Propertindo (Jakpro), the owner of the reclamation's concession right of Island F. The agreement dated April 24, 2012, through Notarial Deeds No. 15 which prepared in front of Lieyono, S.H., Notary in Jakarta, for Execution and Management of Reclamation Land in Muara Angke - Pluit with total area of 290 ha in the West Sub Area of North Beach, Jakarta. The period of execution of the reclamation project agreed to be completed in stages within 15 years from the issuance date of the reclamation permit. Based on the agreement ADP has the right to manage and obtain Right to Build (HGB) of the reclamation land. The agreement has been amended several times, most recently by Addendum II signed on May 29, 2015, related to among other things:

1. *Amendment on the total area of the Excecution and Management of Reclamation Land in Muara Angke. Pluit with total area of 290 ha into ± 190 ha due to change in the new shoreline of the ocean from 5 meters depth into 8 meters depth. These amendment is in accordance with Governor of DKI Jakarta's Regulation No. 121 Year 2012 related to Zonation of Reclamation in North Beach Jakarta stated that Island F includes in West Sub Area (West reclamation area) with total area of ± 190 Ha; and*

2. *Amendment on the several articles related to the areal changes.*

However, on September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has issued Decree No. 1409 Year 2018 concerning the Revocation of Several Governor's Decrees concerning the Granting of Permits for the Implementation of Reclamation. The permit for the reclamation of Island F belonging to Jakpro is included in the Governor's Decree, therefore, Jakpro cannot continue the development of the reclamation of Island F.

40. IKATAN (Lanjutan)

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau F, ADP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi Pulau F kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 26 Oktober 2018.

Upaya administrasi dan upaya hukum lebih lanjut yang dilakukan oleh ADP terkait dengan perizinan Pelaksanaan Reklamasi Pulau F ini diungkapkan dalam Catatan 44a.

d. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk kepemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen, dan perkantoran milik Grup sebagai berikut:

1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Bank Permata dan Bank CIMB Niaga di mana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen Royal Mediterania Garden Residence dan Garden Shopping Arcade.

2. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Bank DKI dan Bank Tabungan Negara untuk menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan Apartemen Gading Nias.

3. Perusahaan dan beberapa perusahaan lainnya dalam Grup Agung Podomoro, melakukan perjanjian kerja sama dengan Bank Maybank Indonesia. Besarnya alokasi dana kerja sama dalam bentuk fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada calon pembeli unit yang dibangun oleh pengembang adalah sebesar Rp 300.000.000 ribu. Sehubungan dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang diberikan oleh Bank, maka Grup menjaminkan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dan dicatat dalam aset keuangan lainnya (Catatan 12).

4. PGK mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara, Bank Pan Indonesia, dan Bank Rakyat Indonesia.

5. AHT mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Danamon Indonesia.

6. SMD mengadakan perjanjian kerja sama pembelian Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia dan Bank UOB Indonesia.

7. CPKA mengadakan perjanjian kerja sama pembelian Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia.

8. PCN mengadakan perjanjian kerja sama Pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Kios/Gerai dengan Jaminan Membeli Kembali dengan Bank Negara Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Tabungan Negara.

9. PAP mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Victoria Internasional dan Bank Tabungan Negara.

10. KPTS mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, dan Bank UOB Indonesia.

***40. COMMITMENTS** (Continued)*

Regarding the revocation of Island F reclamation permit, ADP has submitted a list of realization of obligations contributions, and additional contributions to Island F to the Regional Secretary of the DKI Jakarta Government, as Chair of the Jakarta Reclamation Management Coordinating Board, on October 26, 2018.

Further administrative and legal action taken by ADP in relation to the permit for the Implementation of the Reclamation of Island F are disclosed in Note 44a.

d. The Group entered into agreements with several banks. wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, home office, apartments, and offices of the Group as follows:

1. The Company entered into an agreement with Bank Permata and Bank CIMB Niaga, where the banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, home offices, apartment Royal Mediterania Garden Residence and Garden Shopping Arcade.

2. The Company entered into agreements with Bank DKI and Bank Tabungan Negara to provide credit facilities to the buyers of Gading Nias Apartment.

3. The Company and several other companies in the Agung Podomoro Group, entered into agreements with PT Bank Maybank Indonesia. The allocated funds in the form of credit facility provided by the Bank to prospective buyers of unit to be constructed amounted to Rp 300,000,000 thousand. Related to Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) provided by the Bank. the Group pledged its time deposits denominated in Rupiah as collateral and recorded as part of other financial assets (Note 12).

4. PGK entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat, dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara, Bank Pan Indonesia, and Bank Rakyat Indonesia.

5. AHT entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Danamon Indonesia.

6. SMD entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia and Bank UOB Indonesia.

7. CPKA entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia.

8. PCN entered into agreements on granting Credit Facility for Kiosk/Counters Ownership with buyback guarantee with Bank Negara Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Tabungan Negara.

9. PAP entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Victoria International and Bank Tabungan Negara.

10. KPTS entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, and Bank UOB Indonesia.

40. IKATAN (Lanjutan)

11. GCK mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Syariah Indonesia.

12. GTS mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Toko Tingkat (KPT), Kredit Pemilikan Kios (KPK), dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank Permata, Bank Tabungan Negara, Bank UOB Indonesia, Bank Mandiri, Bank Rakyat Indonesia, Bank Pan Indonesia, dan Bank Syariah Indonesia.

13. PMKM mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Central Asia, Bank Rakyat Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pan Indonesia, Bank Danamon Indonesia, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten; Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Syariah Indonesia.

Dalam perjanjian kerja sama tersebut, Grup akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga, dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara Pembeli/Debitur dengan Bank (*buy back guarantee*), apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran selama tiga bulan angsuran berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama AJB belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas unit dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

e. Pada tanggal 24 Agustus 2011, sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pendahuluan bertanggal 11 Desember 2009, KUS dan PT Jakarta Propertindo (Jakpro) melakukan Perjanjian kerja sama No. 003/UT2000/107/VIII/2011 tentang pemanfaatan tanah seluas 30.564 m^2 yang terletak di Jalan Karang Ayu, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

f. Grup mengadakan perjanjian pembangunan proyek dengan beberapa kontraktor utama antara lain: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan Tbk, KSO Nindya Karya - PT Pulau Intan, PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Adhi Karya Tbk, PT Totalindo Eka Persada, PT Airmas Asri, PT Panca Mitra Abadi, PT Pakubumi Semesta, PT Nusa Raya Cipta Tbk, dan PT Holcim Beton.

g. Perusahaan mengadakan "Perjanjian Pinjam Pakai Merek" dengan PT Indofica sebagai pemilik merek di mana Perusahaan menggunakan merek "Podomorocity", "Mediterania", "Royal Mediterania Garden Residences", "Podomoro Park", "Podomoro Industrial Park","TM", dan Perjanjian pinjam pakai ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman, pihak berelasi (Catatan 38) sebagai pemilik ciptaan di mana Perusahaan berhak menggunakan ciptaan seni logo Agung Podomoro Group sejak tahun 2004, secara noneksklusif dalam menjalankan usahanya. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sejak tanggal penandatanganan masing-masing perjanjian dan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama.

***40. COMMITMENTS** (Continued)*

11. GCK entered into agreements on granting Credit facility for House Ownership (KPR) with Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Syariah Indonesia.

12. GTS entered into agreements on granting Credit facility for House Ownership (KPR), Credit facility for Shophouses (KPT), Credit facility for Kiosk Ownership (KPK), and Credit facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank Permata, Bank Tabungan Negara, Bank UOB Indonesia, Bank Mandiri, Bank Rakyat Indonesia, Bank Pan Indonesia, and Bank Syariah Indonesia.

13. PMKM entered into agreements on granting Credit facility for House Ownership (KPR) with Bank Central Asia, Bank Rakyat Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pan Indonesia, Bank Danamon Indonesia, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten; Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Syariah Indonesia.

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as guarantor for the payment of all amounts due to the Bank including principal, and other costs incurred in the loan agreements made by and between the Buyer/Debtor with the Bank (buy back guarantee) if the buyer/debtor has not signed Deed of Sale, and Purchase (AJB), Deed of Mortgage Right Agreement (APHT), and buyers had neglected its obligation to pay the installment for three months in succession to the Bank. Guarantee will be provided as AJB has not been signed. This guarantee can not be withdrawn or revoked during AJB on certificate of Unit Rights and APHT has not been signed, and have not been submitted and accepted by the Bank.

e. On August 24, 2011, as a continuation of the Preliminary Agreement dated December 11, 2009, KUS and PT Jakarta Propertindo (Jakpro) entered into Cooperative Agreement No. 003/UT2000/107/VIII/2011 on the use of the land area of 30,564 m^2 located in Jalan Karang Ayu, Pluit Village, Penjaringan Sub-district, North Jakarta.

f. The Group entered into several construction agreements with their main contractors which include: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan Tbk, KSO Nindya Karya - PT Pulau Intan, PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Adhi Karya Tbk, PT Totalindo Eka Persada, PT Airmas Asri, PT Panca Mitra Abadi, PT Pakubumi Semesta, PT Nusa Raya Cipta Tbk, and PT Holcim Beton.

g. The Company entered into "Right to Use Trademark" with PT Indofica as the owner of the brand names where the Company uses the brand name "Podomorocity", "Mediterania", "Royal Mediterania Garden Residences", "Podomoro Park", "Podomoro Industrial Park","TM", and "Right to Use Patent Agreement" with Trihatma Kusuma Haliman, a related party (Note 38) as the owner of brand names wherein the Company has the rights to use the icon of Agung Podomoro Group since 2004, not exclusively for its business. These agreements are valid for 5 years from the date of each agreement and can be extended automatically for the same period.

40. IKATAN (Lanjutan)

h. Pada tanggal 30 Juli 2010, BSP dan Harris International Hotels Corporation (Harris) menandatangani *Hotel Technical Assistant Agreement,* dan *Trademade & Trademark License Agreement* sehubungan penyertaan bantuan teknis dan konsultasi profesional (arsitektur, konsultasi permesinan, dan desain perkantoran). Perjanjian *Technical Assistant Agreement* berlaku sampai tahun ke-12 terhitung dari tanggal pembukaan (*soft opening*) hotel dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian, atau tidak diperpanjang dengan pemberitahuan minimal 90 hari sebelum perjanjian berakhir.

i. Pada tanggal 30 Juli 2010, BSP dan PT Tauzia International Management menandatangani *Hotel Management Consulting Agreement* sehubungan dengan jasa konsultasi manajemen Hotel Harris.

j. Pada tanggal 1 Juni 2011, BSP dan POP International Hotels Corporation (POP) menandatangani *Tradename & Trademark License Agreement* sehubungan dengan permintaan persetujuan untuk menggunakan nama dan merek POP yang terkait dengan hotel milik BSP. Perjanjian ini berlaku selama 12 tahun, terhitung dari tanggal pembukaan hotel dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian, atau tidak diperpanjang dengan pemberitahuan minimal 90 hari sebelum perjanjian berakhir.

k. Pada tanggal 30 September 2021, CIP menandatangani adendum perjanjian perpanjangan pengelolaan Hotel Amaris Thamrin City yang berlaku mulai 25 Desember 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2031. Selain itu, CIP mengubah dan menambahkan ketentuan baru mengenai perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Amaris International Management (AIM).

l. Pada tanggal 29 Februari 2012, SAI mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Trisaha Eka Pradana untuk menyewa sebagian dari sebuah bangunan Gedung Graha Auto Center dari Induk Koperasi Angkatan Laut, di mana direncanakan akan digunakan untuk Hotel Premium Bintang Dua oleh SAI. Nilai hak pemanfaatan tanah tersebut adalah sebesar Rp 22.500.000 ribu. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 30 November 2041.

m. Pada bulan Juli dan September 2012, BPS memperpanjang perjanjian sewa menyewa untuk tanah seluas 6.750 m^2 sampai dengan Mei 2049 (untuk 500 m^2) dan Juli 2042 (untuk 6.250 m^2). Pada bulan Mei 2026, BPS melakukan pembelian tanah yang disewa seluas 500 m^2. Tanah yang disewa oleh BPS 6.250 m^2 dengan masa sewa yang berakhir Juli 2042.

n. Pada tanggal 18 Juni 2013, BPS menandatangani perjanjian manajemen Hotel Indigo Bali Seminyak Beach dengan pihak PT SC Hotels & Resorts Indonesia (InterContinental Hotels Group) sehubungan dengan jasa manajemen atas hotel yang sedang dibangun. Jangka waktu perjanjian adalah 15 tahun sejak tanggal pembukaan hotel.

o. Grup mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan beberapa penyewa besar yang berjangka waktu antara lima sampai dengan dua puluh tahun, dengan opsi dapat diperpanjang kembali sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dasar ketentuan kompensasi, denda, dan pembatasan-pembatasan lain yang dipersyaratkan dengan kriteria masing-masing yang disepakati.

***40. COMMITMENTS** (Continued)*

h. On July 30, 2010, BSP and Harris International Hotels Corporation (Harris) signed into Hotel Technical Assistance Agreement, and Trademade & Trademark License Agreement related to technical services and professional consultation (architecture, engineering consultation, and office design). The Technical Assistance Agreement is valid until the 12th year from the date of soft opening of and can be extended for a period of 5 years in a row until terminated in accordance with the terms of the agreement, or is not extended by a notice at least 90 days before the agreement expire.

i. On July 30, 2010, BSP and PT Tauzia International Management Consulting entered into a Hotel Management Consulting Agreement in connection with the management consultation services for Harris Hotel.

j. On June 1, 2011, BSP and POP International Hotels Corporation (POP) signed Tradename & Trademark License Agreement with respect to the request for approval to use the POP's name and brand name which associated with the hotel owned by BSP. This agreement is valid for 12 years, commencing from the date of opening of the hotel and can be extended for a period of 5 years in a row until terminated in accordance with the terms of agreement, or is not extended with a notice at least 90 days before the agreement expiration.

k. On September 30, 2021, CIP signed a addendum to the agreement extending the management extending the management of the Amaris Thamrin City Hotel which is valid from December 25, 2021 to December 31, 2031. In addition, CIP changed and added new provisions regarding hotel management with PT Amaris International Management (AIM).

l. On February 29, 2012, SAI entered into cooperation agreement with PT Trisaha Eka Pradana to rent a part of Graha Auto Center building from the Induk Koperasi Angkatan Laut, which is planned to be used for Premium two stars Hotel by SAI. The value of the land utilization right is of Rp 22,500,000 thousand. This agreement is valid until November 30, 2041.

m. On July and September 2012, BPS extended its lease agreement on land with an area of 6,750 m^2 until May 2049 (for 500 m^2) and July 2042 (for 6,250 m^2). In May 2026, BPS purchased 500 m^2 of leased land. BPS leased an area of 6,250 m^2, with the lease term expiring in July 2042.

n. On June 18, 2013, BPS signed management agreement Hotel Indigo Bali Seminyak Beach with PT SC Hotels & Resorts Indonesia (InterContinental Hotels Group) in connection with management services on the hotel being built. The term of the agreement is 15 years from the date of the opening hotel.

o. The Group entered into lease agreements with several large tenants with a maturity from five until twenty years, with an option to be extended on mutual agreement. The basis for determining compensations, penalties, and other conditions required are based on each respective agreement.

40. IKATAN (Lanjutan)

p. Pada tanggal 10 April 2012, SAI menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Panorama Hotel Management (PHM). SAI menunjuk PHM untuk mengelola dan mengoperasikan penuh BNB Jakarta Kelapa Gading selama masa perjanjian. Berdasarkan adendum perjanjian tanggal 8 Januari 2021, manajemen memutuskan mengganti merek BNB Jakarta Kelapa Gading menjadi 101 Urban Jakarta Kelapa Gading.

q. Pada tanggal 31 Desember 2013, PCN dan PT Pandega Citra Kelola menandatangani perjanjian penunjukan pengelola sehubungan dengan jasa pengelolaan Mal The Plaza Balikpapan yang dimiliki PCN.

r. Grup mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT AAPC Indonesia untuk merencanakan, merancang, membangun, menyediakan, melengkapi, dan untuk mengelola hotel dengan layanan kelas satu yang sesuai dengan standar hotel. Jangka waktu perjanjian adalah 15 tahun sejak tanggal *opening*.

40. *COMMITMENTS* *(Continued)*

p. On April 10, 2012, SAI signed hotel management agreement with PT Panorama Hotel Management (PHM). SAI appointed PHM to fully manage and operate BNB Jakarta Kelapa Gading during the duration of the agreement. Based on the addendum agreement dated January 8, 2021, the management decided to change the brand of BNB Jakarta Kelapa Gading to 101 Urban Jakarta Kelapa Gading.

q. On December 31, 2013, PCN signed a management agreement with PT Pandega Citra Kelola in management services of The Plaza Balikpapan Mall owned by PCN.

r. The Group signed a cooperation agreement with PT AAPC Indonesia to plan, design, construct, provide, equip, and manage hotel with first class service in accordance with the hotel standards. The term of the agreement is 15 years since the opening date.

Tanggal/ *Date*	Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Wilayah/ *Location*	Standar Hotel/ *Hotel Standard*
14 September/*September 14,* 2015	PT Sinar Menara Deli	Medan, Sumatra Utara	*Pullman*
14 September/*September 14,* 2015	PT Pandega Citraniaga	Balikpapan, Kalimantan TImur	*Pullman*
22 November/*November 22,* 2012	PT Tritunggal Lestari Makmur	Bandung, Jawa Barat	*Pullman*

s. Pada tanggal 17 November 2015, GAS mengadakan Perjanjian Konsultasi Manajemen dengan PT Manggala Gelora Perkasa untuk proyek Senayan City. Perjanjian ini berlaku mulai 1 Januari 2016 sampai dengan 31 Maret 2041.

s. On November 17, 2015, GAS entered into Management Consultation Service Agreement with PT Manggala Gelora Perkasa for Senayan City Project. This agreement is valid from January 1, 2016 to March 31, 2041.

t. Pada tanggal 7 Januari 2026, GAS mengadakan Perjanjian Konsultasi Manajemen dengan PT Citra Gemilang Nusantara untuk proyek Lindeteves Trade Centre. Perjanjian ini berlaku mulai 1 Januari 2026 sampai dengan 31 Desember 2026.

Pada tanggal 6 Januari 2025, GAS mengadakan Perjanjian Konsultasi Manajemen dengan PT Citra Gemilang Nusantara untuk proyek Lindeteves Trade Centre. Perjanjian ini berlaku mulai 1 Januari 2025 sampai dengan 31 Desember 2025.

t. On January 7, 2026, GAS entered into Management Consultation Service Agreement with PT Citra Gemilang Nusantara for Lindeteves Trade Centre project. This agreement is valid from January 1, 2026 to December 31, 2026.

On January 6, 2025, GAS entered into Management Consultation Service Agreement with PT Citra Gemilang Nusantara for Lindeteves Trade Centre project. This agreement is valid from January 1, 2025 to December 31, 2025.

u. Pada tanggal 8 Januari 2026, SMD (entitas anak) telah melakukan penjualan 37 SHMSRS Mal Deli Park Medan dengan PT DPM Assets Indonesia (DPMAI) sebagai pembeli melalui penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB-AJB Deli Park Medan") yang dilakukan di hadapan Dr. Shandi Izhandri, S.H., M.Kn, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Medan.

u. On January 8, 2026, SMD (subsidiary) has sold 37 SHMSRS of Deli Park Mall Medan with PT DPM Assets Indonesia (DPMAI) as the buyer through the signing of a Deed of Sale and Purchase ("SPAs Deli Park Medan") which was carried out in the presence of Dr. Shandi Izhandri, S.H., M.Kn. Notary and Land Deed Official in Medan.

41. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

41. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 September/ *September 30,* 2026			
	Aset keuangan lainnya "FVOCI"/ *Financial assets at "FVOCI"*	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ *Financial asset at amortized cost*	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ *Financial liabilities at amortized cost*	
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan setara kas	-	1.083.916.448	-	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha kepada pihak ketiga - neto	-	262.132.620	-	*Trade receivables from third parties - net*
Piutang lain-lain				*Other receivables*
Pihak berelasi	-	200	-	*Related parties*
Pihak ketiga	-	427.550.786	-	*Third parties*
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Aset keuangan lainnya	11.965.437	**379.837.899**	-	*Other financial assets*
JUMLAH ASET KEUANGAN	**11.965.437**	**2.153.437.953**	-	***TOTAL FINANCIAL ASSETS***

41. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan) / *41. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)*

	30 September/ *September 30,* 2026			
	Aset keuangan lainnya "FVOCI"/ *Financial assets at "FVOCI"*	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ *Financial asset at amortized cost*	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ *Financial liabilities at amortized cost*	
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang bank	-	-	-	*Bank loans*
Utang usaha kepada pihak ketiga			383.197.902	*Trade payables to third parties*
Utang lain-lain				*Other payables*
Pihak berelasi	-	-	101.486	*Related parties*
Pihak ketiga	-	-	1.496.712.474	*Third parties*
Utang akrual	-	-	70.108.582	*Accrued payables*
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				*Long-term bank loans - current maturity*
Utang bank	-	-	1.961.629.351	*Bank loans*
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON-CURRENT LIABILITIES***
Surat utang jangka menengah	-	-	350.000.000	*Medium-term notes*
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				*Long-term bank loan - net of current maturity*
Utang bank	-	-	2.732.596.372	*Bank loans*
Uang jaminan penyewa	-	-	100.405.558	*Tenant's security deposits*
JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN	**-**	-	**7.094.751.725**	***TOTAL FINANCIAL LIABILITIES***

	31 Desember/ *December 31,* 2025			
	Aset keuangan lainnya "FVOCI"/ *Financial assets at "FVOCI"*	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ *Financial asset at amortized cost*	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ *Financial liabilities at amortized cost*	
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan setara kas	-	844.012.800	-	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	323.071.921	-	*Trade receivables from third parties*
Piutang lain-lain				*Other receivables*
Pihak berelasi	-	601.248	-	*Related parties*
Pihak ketiga	-	444.810.700	-	*Third parties*
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Aset keuangan lainnya	11.965.437	480.937.229	-	*Other financial assets*
JUMLAH ASET KEUANGAN	**11.965.437**	**2.093.433.898**	-	***TOTAL FINANCIAL ASSETS***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang bank	-	-	33.662.000	*Bank loans*
Surat utang jangka menengah	-	-	350.000.000	*Medium term notes*
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	500.402.979	*Trade payables to tihird parties*
Utang lain-lain				*Other payables*
Pihak berelasi	-	-	1.081	*Related parties*
Pihak ketiga	-	-	1.699.249.034	*Third parties*
Utang akrual	-	-	94.612.756	*Accrued payables*
Utang bank jangka panjang - yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				*Long-term bank loans – current maturity*
Utang bank	-	-	579.849.709	*Bank loans*
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON-CURRENT LIABILITIES***
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				*Long-term bank loan - net of current maturity*
Utang bank	-	-	4.397.769.226	*Bank loans*
Uang jaminan penyewa	-	-	141.923.888	*Tenants' security deposits*
JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN	**-**	-	**7.797.470.673**	***TOTAL FINANCIAL LIABILITIES***

42. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL

42. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

a. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali (Catatan 29).

Direksi Grup secara berkala melakukan reviu struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari reviu ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Gearing ratio pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

a. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that they will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5) and equity of the equity holder of the parent and non-controlling interests (Note 29).

The Board of Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risk.

The gearing ratio on September 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pinjaman	5.044.225.723	5.361.280.935	*Debt*
Kas dan setara kas	(1.083.916.448)	(844.012.800)	*Cash and cash equivalents*
Pinjaman neto	3.960.309.275	4.517.268.135	*Net debt*
Ekuitas	14.054.640.946	13.672.854.663	*Equity*
Rasio pinjaman - neto terhadap modal	**28,18%**	**33,04%**	***Net debt to equity ratio***

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, risiko kredit, risiko likuiditas, dan risiko tingkat bunga. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

b. Financial Risk Management Objectives and Policies

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to foreign currency risk, credit risk, liquidity risk, and interest rate risk. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Board of Directors.

i. Manajemen Risiko Mata Uang Asing

Grup terekspos pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dari utang obligasi, dan lembaga keuangan, utang akrual, kas dan setara kas, dan aset keuangan lainnya.

Grup mengelola eksposur mata uang asing dengan mencocokkan, sebisa mungkin, penerimaan dan pembayaran dalam masing-masing individu mata uang. Jumlah eksposur mata uang asing neto Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam (Catatan 43).

Sebagian besar transaksi Grup dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya.

i. Foreign Currency Risk Management

The Group's exposure to exchange rate fluctuations results primarily from bonds payable, accrued payables, cash and cash equivalents, and other financial assets.

The Group manages the foreign currency exposure by matching, as far as possible, receipts and payments in each individual currency. The Group's net open foreign currency exposure as of reporting date is disclosed in (Note 43).

Most of the Group's transactions are denominated in Rupiah, as well as for bookkeeping purposes.

ii. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha, dan piutang lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya.

Grup telah menetapkan kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian akibat eksposur risiko kredit. Oleh karena itu, Grup telah menetapkan kebijakan untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara berkelanjutan untuk mengurangi eksposur risiko kredit pada tanggal pelaporan. Piutang penjualan apartemen Grup terutama merupakan selisih antara pendapatan yang diakui dan uang muka pelanggan.

ii. Credit Risk Management

Credit risk refers to the risk that counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group.

The credit risk of the Group is primarily attributed to its cash in banks, time deposits, trade receivables, and other receivables. The Group places their bank balances and time deposits to the credit worthy financial institutions.

The Group has established policies to obtain sustainable revenue growth by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Group has established a policy to ensure that transactions are made with customers who has good credit reputation. Management conducts ongoing supervision to reduce credit risk exposure at reporting date. Accounts receivable from sale of apartments of the Group mainly represent the difference between the revenue recognized and advances from customer.

42. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (Lanjutan)

ii. Manajemen Risiko Kredit (Lanjutan)

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian interim setelah dikurangi dengan cadangan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

iii. Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Direksi yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah, dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank, dan fasilitas simpan pinjam dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo liabilitas keuangan.

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan nonderivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

Fasilitas Pembiayaan

Grup memiliki akses ke fasilitas pembiayaan sebagaimana dijelaskan dalam rincian di bawah ini, yang tidak digunakan pada akhir periode pelaporan:

42. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)

***b. Financial Risk Management Objectives and Policies** (Continued)*

***ii. Credit Risk Management** (Continued)*

The carrying amount of financial assets recorded in the interim consolidated financial statements net of any allowance for losses represents the Group's exposure to credit risk.

iii. Liquidity Risk Management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium, and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities, and reserve borrowing facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial liabilities.

Liquidity and Interest Risk Tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

Financing Facilities

The Group has access to financing facilities as described in the note below, which were unused at the end of the reporting period:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Fasilitas utang dengan jaminan dan tanggal jatuh tempo yang berbeda mulai tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 yang diperpanjang dengan perjanjian bersama:			*Secured bank loan facilities with various maturity dates through to September 30, 2026 and December 31, 2025 which may be extended by mutual agreement:*
Jumlah yang digunakan	10.000.758.615	9.311.283.697	*Amount used*
Jumlah yang belum digunakan	703.877.344	342.131.191	*Amount unused*
Jumlah	**10.704.635.959**	**9.653.414.888**	***Total***

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelangsungan.

The Group maintain sufficient funds to finance its ongoing working capital requirements.

iv. Manajemen Risiko Tingkat Bunga

Grup terpapar risiko suku bunga karena entitas dalam Grup meminjam dana dengan tingkat bunga tetap dan mengambang. Risiko ini dikelola oleh Grup dengan mempertahankan gabungan yang tepat antara pinjaman suku bunga tetap dan mengambang.

Eksposur Grup terhadap suku bunga dalam aset keuangan dan liabilitas keuangan dirinci dalam bagian manajemen risiko likuiditas pada catatan ini.

Analisis Sensitivitas Suku Bunga

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas di mana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat memengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional.

iv. Interest Rate Risk Management

The Group is exposed to interest rate risk because entities in the Group borrow funds at both fixed and floating interest rates. The risk is managed by the Group by maintaining an appropriate mix of fixed and floating rate borrowings.

The Group's exposures to interest rates on financial assets and financial liabilities are detailed in the liquidity risk management section of this note.

Interest Rate Sensitivity Analysis

The interest rate risk exposure relates to the amount of assets or liabilities which is subject to a risk that a movement in interest rates will adversely affect the income after tax. The risk on interest income is limited as the Group only intends to keep sufficient cash balances to meet operational needs. On interest expenses,

42. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (Lanjutan)

iv. Manajemen Risiko Tingkat Bunga (Lanjutan)

Analisis Sensitivitas Suku Bunga (Lanjutan)

Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

c. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Kecuali untuk kewajiban keuangan yang disajikan di bawah ini, Direksi menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian interim mendekati nilai wajarnya.

Nilai wajar ditentukan sebagai berikut:

- Nilai wajar utang bank jangka panjang ditentukan menggunakan diskonto arus kas masa depan pada suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen yang sejenis.

42. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)

iv. Interest Rate Risk Management (Continued)

Interest Rate Sensitivity Analysis (Continued)

the optimum balance between fixed and floating interest debt is considered upfront. The Group has a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate. Approvals from the Board of Directors and Commissioners must be obtained before committing the Group to any of the instruments to manage the interest rate risk exposure.

c. Fair Value of Financial Instruments

Except for the financial liabilities presented below, Directors consider that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recorded at amortized cost recognized in the interim consolidated financial statements approximate their fair value.

The fair values are determined as follows:

- *The fair value of long-term bank loans is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for similar instruments.*

43. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

43. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

On September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group has monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

		30 September/ *September 30,* 2026		31 Desember/ *December 31,* 2025		
		Mata Uang Asing/*Foreign Currencies*	Ekuivalen/ *Equivalent in Rp '000*	Mata Uang Asing/*Foreign Currencies*	Ekuivalen/ *Equivalent in Rp '000*	
Aset						*Assets*
Kas dan setara kas	USD	1.657.568,11	29.832.910	1.937.050,05	32.507.581	*Cash and cash equivalents*
	SGD	122.657,54	1.726.037	7.972,45	104.184	
Jumlah aset moneter			**31.558.947**		**32.611.765**	***Total monetary assets***
Liabilitas						*Liabilities*
Utang akrual	USD	16.948.17	305.033	22.743,00	381.673	*Accrued payables*
Jumlah liabilitas moneter			**305.033**		**381.673**	***Total monetary liabilities***
Jumlah aset moneter neto			**31.253.914**		**32.230.092**	***Total net monetary assets***

44. TUNTUTAN HUKUM

a. Kasus Hukum atas Reklamasi

Di bawah ini merupakan kasus hukum yang sedang berlangsung atas kegiatan reklamasi Pulau I milik PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) dan Pulau F milik PT Agung Dinamika Perkasa (ADP).

PULAU I MILIK JKP

i. Perkara Tata Usaha Negara antara JKP (selaku Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) (Perkara No. 113/G/2019/PTUN.JKT tanggal 27 Mei 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta).

44. LITIGATIONS

a. Legal Case of Reclamation

Described below are the ongoing lawsuits for reclamation of Island I owned by PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) and Island F owned by PT Agung Dinamika Perkasa (ADP).

ISLAND I OWNED BY JKP

i. Lawsuit of State Administration by JKP (the Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant) (Case No. 113/G/2019/PTUN.JKT dated May 27, 2019 at the Jakarta State Administrative Court).

44. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU I MILIK JKP (Lanjutan)

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I milik JKP termasuk dalam keputusan Gubernur tersebut.

JKP mengajukan gugatan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 27 Mei 2019 dengan Register Perkara No. 113/G/2019/PTUN-JKT dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018.

Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019 dengan amar putusannya antara lain:

1. Menyatakan batal Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada PT Jaladri Kartika Pakci;

2. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jaladri Kartika Pakci; dan

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses dan menerbitkan perpanjangan izin pelaksanaan Reklamasi atas Pulau I yang telah dimohonkan oleh Penggugat melalui Surat No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 perihal Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Dalam Diktum Kesebelas Surat Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I No. 2269 Tahun 2015.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku Tergugat mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 23 Desember 2019. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah menjatuhkan Putusan No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 28 April 2020 dengan amar putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019 dan pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah diterima oleh JKP tanggal 5 Mei 2020.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, tidak ada pihak yang mengajukan kasasi sampai dengan batas waktu yang ditetapkan Undang-Undang, maka keputusan ini telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde).* Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde)* tersebut, Tergugat harus melaksanakan pembatalan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, namun Tergugat mengabaikannya dan kemudian mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 5 Oktober 2020 dengan Register No. 32 PK/TUN/2021

***44. LITIGATIONS** (Continued)*

***a. Legal Case of Reclamation** (Continued)*

***ISLAND I OWNED BY JKP** (Continued)*

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has signed Decree No. 1409 Year 2018 concerning Revocation of some Governor Decrees concerning Granting of Permit for Reclamation. The permission to implement reclamation of Island I owned by JKP is included in the Governor's decision.

JKP filed a lawsuit to the Governor of DKI Jakarta Province, at the State Administrative Court on May 27, 2019 with Case Register No. 113/G/2019/PTUN-JKT with the object of dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018.

The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019 with its ruling among others:

1. *Declared cancellation of Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Some Governor Decrees concerning Granting of the Implementation of Reclamation Permit as long as relating to Governor Decree No. 2269 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island I Reclamation to PT Jaladri Kartika Pakci;*

2. *Require the Defendant to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018. Regarding the revocation of several Governor's Decrees regarding the Granting of Reclamation Implementation Permits insofar as they relate to Governor's Decree No. 2269 Year 2015 concerning the Granting of Permits for the Implementation of Island Reclamation I to PT Jaladri Kartika Pakci; and*

3. *Required the Defendant to process and issue an extension of the Reclamation permit for Island I that has been requested by the Plaintiff through Letter No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 dated August 30, 2018 concerning the Application for an Extension of the Period in the Eleventh Dictum of the Permit for the Implementation of Reclamation of Island I No. 2269 Year 2015.*

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the Governor of the Province of DKI Jakarta as the Defendant filed for appeal on December 23, 2019. The Panel of Judges at the Jakarta State Administrative High Court has issued Decision No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT dated April 28, 2020 with the order that the decision strengthens the Decision of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019 and notification of the decision of the Jakarta State Administrative High Court has been received by JKP on May 5, 2020.

Regarding the decision of the Jakarta State Administrative High Court, neither party filed an appeal until the deadline stipulated by law, so this decision has permanent force (inkracht van gewijsde). Based on the decision of the Jakarta High Administrative Court which has permanent legal force (inkracht van gewijsde), the Defendant must carry out the cancellation of the Decree of the Governor of the Province of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018, but the Defendant ignored it and then submitted a Judicial Review on the date October 5, 2020 with Register No. 32 PK/TUN/2021 and the request for Judicial Review of the Governor of DKI Jakarta was decided on March 4, 2021

44. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU I MILIK JKP (Lanjutan)

dan permohonan Peninjauan Kembali Gubernur DKI Jakarta telah diputus pada tanggal 4 Maret 2021 dengan amarnya membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019. Salinan resmi putusan Peninjauan Kembali tersebut diterima oleh JKP tanggal 6 Juni 2021, maka keputusan ini telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde).*

Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 23 Februari 2026, disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen JKP yaitu:

1. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT yang membatalkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, menyatakan Keputusan Gubernur tersebut memiliki cacat prosedur dan substansi;
2. Pada tanggal 1 Maret 2023, JKP telah menempuh upaya administrasi kepada Gubernur DKI Jakarta perihal Permohonan Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 98/B/2020/ PT.TUN.JKT yang membatalkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur terkait Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi;
3. JKP tetap dapat dan perlu untuk mengajukan upaya hukum luar biasa atas putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung, karena ada kekosongan hukum yang diabaikan Pemda DKI Jakarta saat mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali, yaitu putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT telah mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga Pemda Provinsi DKI Jakarta seharusnya melaksanakan putusan tersebut dan bukan kemudian mengajukan upaya Peninjauan Kembali;
4. Tindakan hukum yang dilakukan sebelum pencabutan tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat untuk dimintakan kewajiban kepada perusahaan penerima izin, sehingga komitmen dan kewajiban sebelum dan sesudah keputusan pencabutan harus dinyatakan wajib dikembalikan secara tunai atau dalam bentuk kompensasi lainnya yang mempunyai nilai yang sama dengan kerugian material termasuk ganti rugi karena hak dan kewajiban penerima izin tidak diberikan secara prosedural menurut asas umum pemerintahan yang baik.
5. Upaya Administrasi yang dapat dilakukan oleh JKP adalah melalui audiensi dengan Gubernur Provinsi DKI Jakarta mengenai adanya perbuatan melawan hukum atas Gubernur terdahulu yang diikuti dengan penjelasan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi No. 24/PUU-XXII/2024 melarang badan atau pejabat pemerintah melakukan peninjauan kembali, sehingga perlunya pemahaman kembali mengenai kekeliruan tindakan yang dilakukan Gubernur terdahulu.

***44. LITIGATIONS** (Continued)*

***a. Legal Case of Reclamation** (Continued)*

***ISLAND I OWNED BY JKP** (Continued)*

with the order to cancel the Decision of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019. The official copy of the Judicial Review decision was received by JKP on June 6, 2021, so this decision has permanent legal force (inkracht van gewijsde).

Based on the legal opinions of legal experts, in its report dated February 23, 2026, it was mentioned that several matters of JKP's management attention are:

1. *The decision of the Jakarta State Administrative High Court No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT. which canceled the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018, stated that the Governor's Decree had procedural and substance defects;*
2. *On March 1, 2023, JKP has taken administrative measures to the Governor of DKI Jakarta regarding the Application for the Implementation of the Decision of the Jakarta State Administrative High Court No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT. which canceled the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 concerning the Revocation of Several Governor Decrees Regarding the Granting of Reclamation Implementation Permits;*
3. *JKP still can and needs to file extraordinary legal remedies for the Supreme Court review decision. because there is a legal vacuum that the DKI Jakarta Regional Government ignores when submitting a Judicial Review, namely the decision of the Jakarta State Administrative High Court No. 98/B/ 2020/PT.TUN.JKT already has binding legal force, so the Provincial Government of DKI Jakarta should implement the decision and not then submit an effort for Judicial Review;*
4. *Legal actions taken prior to revocation no longer have binding legal force to demand obligations from companies receiving permits, so that commitments and obligations made before and after the revocations decisions must be declared obligatory to be returned in cash or in other forms of compensation, that have the same value as material loss. Including compensation, because the rights and obligations of the permit recipient were not procedurally granted according to the general principles of good governance.*
5. *Administrative measures that can be undertaken by JKP through a hearing with the Governor of the DKI of Jakarta regarding the alleged unlawful act committed by the former Governor, accompanied by an explanation of Constitutional Court Decision No. 24/PUU-XXII/2024, which prohibits government agencies or officials from conducting a reconsideration, thereby necessitating a renewed understanding of the errors made by the former Governor.*

44. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU I MILIK JKP (Lanjutan)

JKP melakukan upaya hukum luar biasa kedua yaitu Peninjauan Kembali Kedua kepada Mahkamah Agung Republik Indonesial melalui kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan telah didaftarkan pada tanggal 28 Agustus 2026, sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Peninjauan Kembali Kedua No. 113/G/2019/PTUN-JKT, Tanggal 28 Agustus 2026, dan Permohonan Peninjauan Kembali Kedua tersebut sedang dalam proses di Mahkamah Agung Republik Indonesia.

PULAU F MILIK ADP

ii. Perkara Tata Usaha Negara antara ADP (selaku Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) Perkara No. 153/G/2019/PTUN.JKT tanggal 26 Juli 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 26 Juli 2019 dengan Register Perkara No. 153/G/ 2019/PTUN-JKT.

Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 153/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 21 Januari 2020 dengan amar putusannya antara lain:

1. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo; dan

2. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo.

***44. LITIGATIONS** (Continued)*

***a. Legal Case of Reclamation** (Continued)*

***ISLAND I OWNED BY JKP** (Continued)*

JKP has taken a second extraordinary legal step, namely a Second Review Petition to the Supreme Court of the Republic of Indonesia via the Jakarta State Administrative Court, which was filed on August 28, 2026, as set out in the Deed of Application for a Second Review No. 113/G/2019/PTUN-JKT, dated August 28, 2026, and this application for a second review is currently being processed by the Supreme Court of the Republic of Indonesia.

ISLAND F OWNED BY ADP

ii. Lawsuit of State Administration by ADP (the Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant) Case No. 153/G/ 2019/PTUN.JKT dated July 26, 2019 at the Jakarta State Administrative Court.

After making administrative efforts through submitting objections in writing, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province. With the object of the dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees on Granting Special Implementation Reclamation Permit to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo, in the State Administrative Court on July 26, 2019 with Case Register No. 153/G/2019/PTUN-JKT.

The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 153/G/2019/PTUN-JKT on January 21, 2020 with the following decisions:

1. *Declared the cancellation of the State Administration Decree issued by the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 on September 6, 2018 concerning Revocation of Some Governor Decrees Concerning the Granting of a Special Reclamation Permit for the Revocation of the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of the Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo; and*

2. *Required the Defendant to revoke the State Administration Decree issued by the Governor of the Province of the DKI of Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees Regarding the Granting of a Special Reclamation License for the Revocation of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo.*

44. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU F MILIK ADP (Lanjutan)

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, ADP dan Gubernur DKI Jakarta mengajukan upaya hukum banding berturut-turut pada tanggal 3 Februari 2020 dan 29 Januari 2020. Perkara banding ini telah diputus Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini telah menjatuhkan Putusan No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 17 Juni 2020 dengan amar putusannya membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 153/G/2019/PTUN-JKT tanggal 21 Januari 2020 dan menyatakan gugatan Penggugat (ADP) tidak diterima. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 16 Juli 2020 dengan register No. 547 K/TUN/2020. Permohonan Kasasi ADP ini telah diputus tanggal 3 Desember 2020 dengan amarnya menolak permohonan kasasi ADP dan salinan putusan telah diterima oleh ADP tanggal 18 Maret 2022, maka keputusan ini telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde*). Atas Putusan tersebut, ADP mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 9 Juni 2022, dengan Register No. 191 PK/TUN/2022 dan permohonan Peninjauan Kembali ADP telah diputus pada tanggal 17 Februari 2023 dengan amarnya menolak permohonan Peninjauan Kembali ADP. Pemberitahuan putusan Peninjauan Kembali tersebut diterima oleh ADP pada tanggal 14 Juni 2023, maka keputusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Manajemen berpendapat, putusan tersebut belum dapat dilaksanakan dan masih terdapat upaya hukum yang dapat dilakukan ADP dengan mempertimbangkan pendapat ahli hukum.

Berdasarkan pendapat ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 23 Februari 2026, disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen ADP adalah:

1. Upaya Administrasi yang dapat dilakukan oleh ADP dengan keinginan Pemerintah Pusat untuk memaksimalkan dan mengoptimalkan peran pelaku usaha swasta dalam Pembangunan dengan melakukan audiensi atau penyampaian permohonan tertulis kepada Presiden Republik Indonesia atau kepada Gubernur DKI adanya tindakan yang sebelumnya tidak tepat pada masa lalu dan usulan partisipasi yang lebih besar bagi pelaku usaha dalam kegiatan pembangunan.

2. Melakukan upaya Peninjauan Kembali kedua dengan menekankan pada:
   i. Aspek perkembangan hukum dan peraturan perundang-undangan menyangkut perizinan dan jangka waktu dalam mengajukan gugatan dan upaya hukum administrasi serta adanya putusan Mahkamah Konstitusi No. 24/PUU-XXII/2024;
   ii. Putusan kasasi Mahkamah Agung tidak memperhatikan bahwa ADP adalah merupakan pihak tidak tertuju yang tidak diatur dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, sehingga tenggang waktu dihitung secara kasuistis sejak merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut. Pertimbangan hakim belum mempertimbangkan perbedaan jangka waktu penyampaian gugatan antara pihak tertuju dan pihak tidak tertuju.

***44. LITIGATIONS** (Continued)*

***a. Legal Case of Reclamation** (Continued)*

***ISLAND F OWNED BY ADP** (Continued)*

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the ADP and the Governor of the DKI Jakarta submitted successive appeal remedies on February 3, 2020 and January 29, 2020. The Jakarta High State Administrative Court, whom checked and decided the appeal No. 115/B/2020/ PT.TUN.JKT dated June 17, 2020 with its decision canceling the Decision of the Jakarta State Administrative Court No. 153/G/2019/PTUN-JKT dated January 21, 2020 and stated that the Plaintiff's claim (ADP) was not accepted. Based on this decision, the Plaintiff filed an appeal on July 16, 2020 with registration No. 547 K/TUN/2020. This ADP's cassation application was decided on December 3, 2020 with the decision to reject ADP's cassation request and a copy of the decision was received by ADP on March 18, 2022, so this decision has permanent legal force (inkracht van gewijsde). Based on this decision, ADP submitted a judicial review on June 9, 2022, with Register No. 191 PK/TUN/2022 and the ADP review request was decided on February 17, 2023 with the decision to reject the ADP review request. Notification of the Judicial Review decision was received by ADP on June 14, 2023, so this decision has permanent legal force (inkracht van gewijsde).

Management is of the opinion that the decision has not yet been implemented and there are still legal remedies that ADP can take by considering the opinions of legal experts.

Based on the legal opinion of the legal expert, in its report dated February 23, 2026, It is stated that several matters of ADP management's attention are:

1. Administrative efforts that can be carried out by ADP with the desire of the Central Government to maximize and optimize the role of private business sectors in Development by holding an audience or submitting a written request to the President of the Republic of Indonesia or to the Governor of the DKI regarding actions that were previously inappropriate in the past and proposals for greater participation for business sectors in development activities.

2. Conduct a second review effort by emphasizing on:

   I. Aspects of legal developments and legislation concerning licensing and the time period for filing lawsuits and administrative legal remedies as well as the Constitutional Court decision No. 24/PUU-XXII/2024;
   II. The Supreme Court's cassation decision did not take into account that ADP was an undirected party, which was not regulated in the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018, so that the grace period is calculated casuistically from the time they feel their interests have been harmed by the decision of the State Administration and are aware of the decision. The judge's consideration has not taken into account the difference in the time frame for filing a lawsuit between the designated party and the other party.

44. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU F MILIK ADP (Lanjutan)

3. Putusan hanya berkaitan dengan formil perkara dan belum menilai materi pokok perkara gugatan. Sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 butir V tenggang waktu pada ayat 3, ADP sebagai pihak yang tidak diatur dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 dapat mengajukan upaya hukum, dengan masa berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu 90 hari setelah ADP mengetahui keputusan Gubernur dan merasa dirugikan atas keputusan dan/atau tindakan PT Jakarta Propertindo yang tidak membuat upaya hukum dan segala upaya hukum yang didasarkan pada dokumen hukum. ADP baru menerima salinan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 dari Jakpro pada 1 Maret 2019 melalui lampiran suratnya tertanggal 28 Februari 2019 dan belum menerima rencana penyelesaian secara keseluruhan dari Jakpro.

b. GCK

Berdasarkan perkara No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 28 Januari 2022, GCK (Tergugat I) digugat oleh Soemitro (Penggugat) terkait pengalihan tanah Sukmawijaya bin Sumitro kepada GCK. Gugatan tersebut telah diputus oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 19 Januari 2023 dengan amar putusannya, menolak seluruh gugatan Penggugat dan atas putusan ini. Penggugat mengajukan banding pada tanggal 30 Januari 2023 dan telah diputus Pengadilan Tinggi Jakarta dengan No. 418/PDT/2023/PT.DKI tanggal 20 Juli 2023 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 28 Januari 2022 dan atas putusan Pengadilan Tinggi tersebut. Penggugat menyatakan kasasi pada tanggal 11 September 2023 dan telah diputus pada tanggal 1 Agustus 2024 dengan putusan No. 2786K/Pdt/2024 dengan amarnya menolak permohonan kasasi Penggugat. Selanjutnya penggugat mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia atas Putusan Kasasi No. 2786K/Pdt/2024, dan telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 742PK/Pdt/2024 pada tanggal 18 Agustus 2026 dengan amar menolak permohonan Peninjauan Kembali Penggugat. Oleh karena itu, putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan perkara No. 32/G/2025/PTUN.JKT tanggal 31 Januari 2025, Perkumpulan Komunitas Pemberdayaan dan Lingkungan (Penggugat) menggugat Kantor Pertanahan Jakarta Timur (Tergugat) dan GCK (Pihak Ketiga) terkait Permohonan Pemblokiran Hak Guna Bangunan No. 05152/Klender atas nama GCK oleh Tergugat. Bahwa Perkara tersebut telah diputus pada tanggal 23 Juli 2025 dengan amar putusan gugatan penggugat tidak diterima. Selanjutnya pada tanggal 04 Agustus 2025, Penggugat mengajukan Banding dengan register perkara No. 225/B/2025/PT.TUN.JKT dan telah diputus pada tanggal 22 Oktober 2025 dengan amar menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 32/G/2025/PTUN.JKT tanggal 23 Juli 2025 yang dimohonkan banding. Pada tanggal 24 Juni 2026, Perkara TUN Nomor : 32/G/2025/PTUN.JKT tanggal 23 Juli 2025 Jo. 225/B/2025/PT.TUN.JKT tanggal 22 Oktober 2025 Jo. 239 K/TUN/2025 telah diputus oleh Mahkamah Agung dengan amar putusan yaitu menolak kasasi penggugat. Oleh karena itu putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde).*

***44. LITIGATIONS** (Continued)*

***a. Legal Case of Reclamation** (Continued)*

***ISLAND F OWNED BY ADP** (Continued)*

3. The decision is only related to the formal case and has not assessed the subject matter of the lawsuit. In accordance with the Supreme Court Circular Letter (SEMA) No. 2 Year 1991 point V and the deadline in paragraph 3, ADP as a party that is not regulated in the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 can submit legal remedies, with the validity period as stipulated in Law No. 5 Year 1986 concerning the State Administrative Court, namely 90 days after ADP learned of the Governor's decision and felt aggrieved over the decisions and/or actions of PT Jakarta Propertindo, which did not make legal remedies, and all legal remedies were based on legal documents. ADP has just received a copy of the Decree of the Governor of the Special Capital Region of Jakarta No. 1409 Year 2018 from Jakpro on March 1, 2019 through the attachment to the letter dated February 28, 2019 and has not received the overall settlement plan from Jakpro.

b. GCK

Based on case No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim dated January 28, 2022, GCK (Defendant I) was sued by Soemitro (Plaintiff) regarding the transfer of Sukmawijaya bin Sumitro's land to GCK. The lawsuit was decided by the panel of judges at the East Jakarta District Court on January 19, 2023 with its decision, rejecting all of the Plaintiff's claims and based on this decision, the Plaintiff filed an appeal on January 30, 2023 and the Jakarta High Court decided with No. 418/PDT/2023/PT.DKI dated July 20, 2023 with its ruling confirming the decision of the East Jakarta District Court No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim dated January 28, 2022 and based on the High Court's decision. The Plaintiff submitted an appeal on September 11, 2023 and has been decided on August 1, 2024 with verdict No. 2786K/Pdt/2024 with decision to reject the appeal on cassation of the Plaintiff. Subsequently, the plaintiff filed a petition for review with the Supreme Court of the Republic of Indonesia regarding Cassation Decision No. 2786K/Pdt/2024, which was decided by the Supreme Court of the Republic of Indonesia in Case No. 742PK/Pdt/2024 on August 18, 2026, with the court ruling to deny the plaintiff's petition for review. Thus, the verdict has been legally binding (inkracht van gewijsde).

Based on case No. 32/G/2025/PTUN.JKT dated January 31, 2025, the Association of Community Empowerment and Environment (Plaintiff) filed a lawsuit against the East Jakarta Land Office (Defendant) and GCK (Third Party) regarding the request for blocking the Building Use Right (Hak Guna Bangunan/HGB) No. 05152/Klender under the name of GCK by the Defendant. The case was decided on July 23, 2025, with the ruling that the Plaintiff's claim was declared inadmissible. Subsequently, on August 4, 2025, the Plaintiff filed an appeal registered under case No. 225/B/2025/PT.TUN.JKT, which was decided on October 22, 2025, with the ruling upholding the decision of the Jakarta Administrative Court No. 32/G/2025/PTUN.JKT dated July 23, 2025 that had been appealed. On June 24, 2026, Administrative Court Case No. 32/G/2025/PTUN.JKT dated July 23, 2025, in conjunction with Case No. 225/B/2025/PT.TUN. JKT dated October 22, 2025, in conjunction with Case No. 239 K/TUN/2025, was decided by the Supreme Court with decision to reject the appeal on cassation of the plaintiff. Therefore, the verdict has been legally binding (Inkracht van gewijsde).

44. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

b. GCK (Lanjutan)

Berdasarkan perkara No. 582/Pdt.G/2025/PN.JKT.TIM tanggal 6 Oktober 2025, Dian Anggraeni, selaku Ahli Waris Toni Saeful Husni (Penggugat) menggugat GCK (Tergugat 1) dan Perusahaan (Tergugat 2) terkait dengan Kepemilikan Hak Atas Tanah berdasarkan Girik C.207 Persil 18 Blok S.II dan Persil 1016 Blok D.III tercatat atas nama Djiun bin Riket, seluas 134.223 m^2. Sampai dengan dikeluarkannya laporan keuangan konsolidasian interim ini, perkara masih dalam proses di Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

c. GTS

Berdasarkan perkara No. 317/Pdt.G/2024/PN.Cbi tanggal 7 Agustus 2024 pada Pengadilan Negeri Cibinong, Daniel Pinem (Penggugat) mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan pembatalan unit apartemen kepada GTS. Penggugat menuntut ganti rugi atas pembatalan unit apartemen. Gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 21 Februari 2025 dengan amar putusannya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Atas putusan ini, Penggugat mangajukan banding pada tanggal 3 Maret 2025 dan telah diputus Pengadilan Tinggi Bandung dengan No. 205/Pdt/2025/PT.BDG tanggal 7 Mei 2025 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong. Dan atas Putusan Pengadilan Tinggi tersebut Penggugat tidak mengajukan kasasi. Oleh karena itu, putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan perkara No. 898/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Brt tanggal 9 Oktober 2024, GTS (Tergugat V) digugat oleh Keanu Mahaputra Faisal, dkk (Para Penggugat) terkait dugaan perbuatan melawan hukum atas harta warisan. Gugatan tersebut dicabut oleh Para Penggugat dan majelis hakim telah menetapkan pada tanggal 21 Mei 2025 dengan amar mengabulkan pencabutan gugatan Para Penggugat.

Berdasarkan perkara No. 181/Pdt.G/2025/PN.Cbi. tanggal 20 Mei 2025, GTS (Tergugat IX) digugat oleh Keanu Mahaputra Faisal, dkk (Para Penggugat) terkait dugaan perbuatan melawan hukum atas harta warisan. Gugatan tersebut telah diputus oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Januari 2026 dengan amar putusannya, menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini. Dan atas putusan ini, para Penggugat mengajukan banding pada tanggal 27 Januari 2026 yang telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 144/PDT/2026/PT.BDG tanggal 31 Maret 2026 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong. Terhadap putusan banding tersebut, para Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 13 April 2026 dengan register perkara kasasi No. 3897K/PDT/2026 dan telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 8 Oktober 2026 dengan amarnya mengabulkan seluruh gugatan.

d. PAP

Berdasarkan perkara No. 322/Pdt.G/2023.PN.CBI tanggal 18 September 2023, PAP (Tergugat) digugat oleh Aang Sugiri (Penggugat) terkait perbuatan melawan hukum pelelangan tanah yang dimenangkan oleh PAP. Gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 September 2024 dengan amar putusannya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Atas putusan ini, Penggugat mangajukan banding pada tanggal 18 September 2024 dan telah diputus Pengadilan Tinggi Jakarta dengan No. 674/Pdt/2024/PT.BDG tanggal 20 November 2024 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 322/Pdt.G/2023/PN.Cbi tanggal 20 November 2024.

***44. LITIGATIONS** (Continued)*

***b. GCK** (Continued)*

Based on case No. 582/Pdt.G/2025/PN.JKT.TIM dated October 6, 2025, Dian Anggraeni, acting as the heir of Toni Saeful Husni (Plaintiff), filed a lawsuit against GCK (Defendant 1) and Company (Defendant 2) in relation to the ownership rights over land based on Girik C.207 Persil 18 Block S.II and Persil 1016 Block D.III, recorded under the name Djiun bin Riket, covering an area of 134,223 m^2. As of the issuance date of this interim consolidated financial statements, the case is still under process at the East Jakarta District Court.

c. GTS

Based on case No. 317/Pdt.G/2024/PN.Cbi dated August 7, 2024 at the Cibinong District Court, Daniel Pinem (the Plaintiff) filed a lawsuit for an unlawful act in connection with the cancellation of an apartment unit with GTS. The Plaintiff claimed compensation for the cancellation of the apartment unit. The lawsuit was decided by the Cibinong District Court on February 21, 2025, with the ruling rejecting the Plaintiff's claim in its entirety. Against this decision, the Plaintiff filed an appeal on March 3, 2025, which was subsequently decided by the Bandung High Court under Decision No. 205/Pdt/2025/PT.BDG dated May 7, 2025, with the ruling upholding the decision of the Cibinong District Court. The Plaintiff did not lodge an appeal against that High Court judgment. Consequently, the judgment has become final and binding (inkracht van gewijsde).

Based on case No. 898/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Brt dated October 9, 2024, GTS (Defendant V) was sued by Keanu Mahaputra Faisal and others (the Plaintiffs) in relation to alleged unlawful acts concerning inherited property. The claim was withdrawn by the Plaintiffs and the panel of judges issued a ruling on May 21, 2025 granting the Plaintiffs withdrawal of the claim.

Based on case No. 181/Pdt.G/2025/PN.Cbi. dated May 20, 2025 GTS (Defendant IX) was sued by Keanu Mahaputra Faisal and others (the Plaintiffs) in relation to alleged unlawful acts concerning inherited property. The case was decided by a panel of judges at the Cibinong District Court on January 20, 2026, with the judgment stating that the Cibinong District Court lacked jurisdiction to hear and determine the case. Following this ruling, the Plaintiffs filed an appeal on January 27, 2026, which was decided by the Bandung High Court in Decision No. 144/PDT/2026/PT.BDG dated March 31, 2026, affirming the decision of the Cibinong District Court, The Plaintiffs filed an appeal on April 13, 2026, under appeal case No. 3897K/PDT/2026, and the Supreme Court of the Republic of Indonesia rendered its decision on October 8, 2026, granting the entire claim.

d. PAP

Based on case No. 322/Pdt.G/2023.PN.CBI dated September 18, 2023, PAP (Defendant) was sued by Aang Sugiri (Plaintiff) regarding the unlawful act of auctioning land which was won by PAP. The file has been decided by Cibinong District Court on September 12, 2024 with verdict that the file could not be accepted (Niet Ontvankelijk Verklaard). On this decision, The plaintiff filed an appeal on September 18, 2024 and was decided by the Jakarta High Court with its decision No. 674/Pdt/2024/PT.BDG dated November 20, 2024 with its ruling upholding the decision of the Cibinong District Court No. 322/Pdt.G/ 2023/PN.CBI dated November 20, 2024.

44. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

d. PAP (Lanjutan)

ada tanggal 24 Desember 2024, Penggugat mengajukar ermohonan Kasasi atas putusan Banding Nomo 74/Pdt/2024/PT.BDG, tanggal 20 November 2024 tersebut an teregister di Mahkamah Agung dengan Perkara Kasasi No 012K/PDT/2025. Perkara Kasasi telah diputus tanggal 23 ktober 2025, dengan amar menolak permohonan kasasi dar enggugat.

Dengan adanya Putusan Kasasi tersebut, maka perkara No. 322/Pdt.G/2023/PN.CBI tanggal 12 September 2024 Jo 674/PDT/2024/PT.BDG tanggal 20 November 2024 Jo 4012K/PDT/2025 tanggal 23 Oktober 2025 telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan perkara No. 339/Pdt.G/2024/PN.Cbi tanggal 20 Agustus 2024, PAP (Penggugat) menggugat Sukmawati S (Tergugat) terkait perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah PAP dan telah diputus pada tanggal 23 Juli 2025, dengan Amar Putusan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian, Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atau siapa saja yang menguasai objek sengketa yaitu tanah-tanah yang terdaftar dalam 7 SHGB yaitu SHGB No. 81, 83, 84, 85, 110, 118, 119/Desa Sukamahi atas nama Penggugat untuk diserahkan kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat.

Atas putusan tersebut, Tergugat mengajukan banding dengan register perkara No. 584/PDT/2025/PT BDG dan telah diputus pada tanggal 09 Oktober 2025 dengan amar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 339/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 23 Juli 2025.

Atas putusan banding tersebut, Tergugat mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung dengan register perkara kasasi No. 1478 K/PDT/2026 dan telah diputus pada tanggal 29 Juni 2026 dengan amar menolak permohonan kasasi dari Tergugat.

Dengan adanya putusan kasasi tersebut, maka perkara No. 339/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 23 Juli 2025, Jo 584/PDT/2025/PT BDG tanggal 09 Oktober 2025 Jo 1478 K/PDT/2026 tanggal 29 Juni 2026 telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan perkara No. 351/Pdt.G/2024/PN.Cbi tanggal 30 Agustus 2024, PAP (Tergugat) digugat oleh Ukat Sukatma (Penggugat) terkait perbuatan melawan hukum atas pelelangan tanah yang dimenangkan oleh PAP. Gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 23 Januari 2025 dengan amar putusannya Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara ini dan atas putusan ini. Penggugat mengajukan banding pada tanggal 3 Februari 2025 dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan keputusan No. 159/Pdt/2025/PT.BDG tanggal 10 April 2025 dengan amarnya membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 351/Pdt.G/2024/PN.CBI tanggal 23 Januari 2025 dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijk Verklaard)*. Atas putusan tersebut, tidak ada pihak yang mengajukan kasasi sampai dengan dikeluarkannya laporan keuangan konsolidasian interim ini.

Berdasarkan perkara No. 449/Pdt.G/2025/PN.Cbi tanggal 21 Oktober 2025, Ukat Sukatma (Penggugat) menggugat PAP (Tergugat 1) dkk, terkait dengan perbuatan melawan hukum pelelangan tanah yang dimenangkan oleh PAP. Sampai dengan dikeluarkannya laporan keuangan konsolidasian interim ini, perkara masih dalam proses di Pengadilan Negeri Cibinong.

***44. LITIGATIONS** (Continued)*

***d. PAP** (Continued)*

On December 24, 2024, the Plaintiff filed a petition for cassation against the aforementioned Appeal Decision No 674/Pdt/2024/PT.BDG, dated November 20, 2024, which was registered with the Supreme Court as Cassation Case No. 4012K/PDT/2025. The Cassation Case was decided on October 23, 2025, with the ruling dismissing the Plaintiff's petition for cassation.

With the issuance of this Cassation Decision, Case No. 322/Pdt.G/2023/PN.CBI dated September 12, 2024, in conjunction with 674/PDT/2024/PT. BDG dated November 20, 2024, in conjunction with Case No. 4012K/PDT/2025 dated October 23, 2025, has become final and binding (inkracht van gewijsde).

Based on case No. 339/Pdt.G/2024/PN.Cbi dated August 20, 2024, PAP (Plaintiff) sued Sukmawati S (Defendant) regarding the unlawful act of control of PAP land by the defendant and the judgment was rendered on July 23, 2025, with the following ruling The Plaintiff's claim is granted in part; the Defendant, or anyone who derives rights from the Defendant, or anyone in possession of the subject matter of the dispute—namely, the lands registered under 7 SHGBs, namely SHGB No. 81, 83, 84, 85, 110, 118, and 119/Sukamahi Village, in the name of the Plaintiff, to be voluntarily and unconditionally surrendered to the Plaintiff.

In response to that decision, the Defendant filed an appeal under case registration No. 584/PDT/2025/PT BDG, which was decided on October 9, 2025, with the ruling affirming the decision of the Cibinong District Court No. 339/Pdt.G/2024/PN Cbi dated July 23, 2025.

In response to this appellate decision, the Defendant filed a cassation appeal with the Supreme Court under case No. 1478 K/PDT/2026, which was decided on June 29, 2026, with the ruling dismissing the Defendant's cassation petition.

With this cassation decision, Case No. 339/Pdt.G/2024/PN Cbi dated July 23, 2025, Jo 584/PDT/2025/PT BDG dated October 9, 2025, Jo 1478 K/PDT/2026 dated June 29, 2026, has become final and binding (inkracht van gewijsde).

Based on case No. 351/Pdt.G/2024/PN.Cbi dated August 30, 2024, PAP (Defendant) was sued by Ukat Sukatma (Plaintiff) regarding unlawful acts regarding the land auction won by PAP. The lawsuit was decided by the Cibinong District Court on January 23, 2025 with the ruling that the Cibinong District Court has no authority to try this case and based on this decision. The Plaintiff filed an appeal on February 3, 2025 and has been decided by Bandung Higher Court with decision No. 159/Pdt/2025/PT.BDG dated April 10,2025 with verdict to cancel the decision of Cibinong District Court No.351/Pdt.G/2024/PN.CBI dated January 23, 2025 and stated that the lawsuit was unacceptable (Niet Ontvankelijk Verklaard). Based on the decision, no party appealed to cassation up to the date of this interim consolidated financial statement.

Based on case No. 449/Pdt.G/2025/PN.Cbi dated October 21, 2025, Ukat Sukatma (the Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant 1) and others in relation to an alleged unlawful act concerning the auction of land won by PAP. As of the issuance date of this interim consolidated financial statements, the case is still in process at the Cibinong District Court.

44. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

e. MWS

Berdasarkan perkara No. 608/Pdt.G/2026/PN.Jkt.Utr tanggal 10 September 2026, MWS (Tergugat) digugat oleh Bangbang Suyono (Penggugat) terkait berbuatan melawan hukum. Sampai dengan dikeluarkan laporan keuangan konsolidasian interim ini, masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Berdasarkan Perkara No. 277/Pdt.G/2026/PN.Jkt.Utr tanggal 27 April 2026, MWS (Tergugat) digugat oleh Ivonny Lidapraja (Penggugat) terkait perbuatan melawan hukum. Perkara ini telah selesai diperiksa oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan sampai dengan dikeluarkan laporan keuangan konsolidasian interim ini, menunggu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Berdasarkan perkara No. 322/Pdt.G/2025/PN.JKT.UT tanggal 28 Mei 2025, MWS (Tergugat) dan Perseroan (Turut Tergugat), digugat oleh Henry Angriawan (Penggugat) terkait gugatan wanprestasi dan atas putusan tersebut MWS mengajukan banding dengan register No. 257/Pdt/2026/PT DKI, dan telah diputus pada tanggal 3 Juni 2026 dengan amar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 322/Pdt.G/2025/PN Jkt.Utr tanggal 28 Januari 2026 yang dimohonkan banding tersebut. Atas putusan banding tersebut, MWS mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI, pada tanggal 17 Juli 2026 dan saat ini sedang proses Kasasi di Mahkamah Agung Repulik Indonesial.

Berdasarkan perkara No. 619/Pdt.G/2023.PN.JKT.UTR tanggal 8 September 2023, MWS (Tergugat) digugat oleh Sarni (Penggugat) terkait gugatan wanprestasi. Perkara ini telah diputus tanggal 28 Februari 2024 dengan amarnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putus tersebut, MWS mengajukan banding pada tanggal 6 Maret 2024 dan 13 Maret 2024 dengan register No. 424/PDT/2024/PT DKI dan telah diputus pada tanggal 15 Mei 2024 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 619/Pdt.G/ 2023.PN.JKT.UTR tanggal 28 Februari 2024. Atas putusan tersebut, MWS dan Penggugat mengajukan kasasi masing-masing pada tanggal 11 Juni 2024 dan 10 Juni 2024 dan telah diputus pada tanggal 21 Oktober 2024 dengan putusan No. 5254K/Pdt/2024 dengan amarnya menolak permohonan kasasi MWS. Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Berdasarkan keputusan tersebut, MWS melakukan upaya hukum peninjauan kembali pada 4 Juli 2025. Sehubungan dengan telah diterimanya Surat Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 70PK/Pdt/2026 tanggal 9 Maret 2026 pada bulan September 2026 yang memutuskan menolak permohonan Peninjauan Kembali Tergugat. Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)

Berdasarkan perkara No. 493/Pdt.G/2023.PN.JKT.UTR tanggal 26 Juli 2023, MWS (Tergugat) digugat oleh Lenny Marlina Edy Putra (Penggugat) terkait gugatan wanprestasi. Perkara ini telah diputus tanggal 31 Januari 2024 dengan amarnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut, MWS mengajukan banding pada tanggal 12 Februari 2024 dengan registrasi No. 381/PDT/2024/PT DKI telah diputuskan pada tanggal 16 April 2024 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 493/Pdt.G/ 2023.PN.JKT.UTR tanggal 31 Januari 2024. Atas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, MWS mengajukan kasasi pada tanggal 8 Mei 2024 dan telah diputus pada tanggal 9 Oktober 2024 dengan putusan No. 4820K/Pdt/2024 dengan amarnya menolak permohonan kasasi MWS. Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

***44. LITIGATIONS** (Continued)*

e. MWS

Based on Case No. 608/Pdt.G/2026/PN.Jkt.Utr dated September 10, 2026, MWS (Defendant) was sued by Bangbang Suyono (Plaintiff) for unlawful acts. As of the issuance of these interim consolidated financial statements, the case is still pending before the North Jakarta District Court.

Based on Case No. 277/Pdt.G/2026/PN.Jkt.Utr dated April 27, 2026, MWS (Defendant) was sued by Ivonny Lidapraja (Plaintiff) for unlawful acts. This case has been heard by a panel of judges at the North Jakarta District Court, and as of the issuance of these interim consolidated financial statements, a ruling by the North Jakarta District Court is pending.

Based on case No. 322/Pdt.G/2025/PN.JKT.UT dated May 28,2025, MWS (Defendant) dan the Company (Defendant II),was sued by Henry Angriawan (Plaintiff) regarding to the default lawsuit and In response to that decision, MWS filed an appeal under case No. 257/Pdt/2026/PT DKI, which was decided on June 3, 2026, with the ruling upholding the decision of the North Jakarta District Court No. 322/Pdt.G/2025/PN Jkt.Utr dated January 28, 2026, against which the appeal had been filed. In response to the appellate decision, MWS filed a petition for cassation with the Supreme Court of the Republic of Indonesia on July 17, 2026, and the cassation proceedings are currently underway at the Supreme Court of the Republic of Indonesia.

Based on the case No. 619/Pdt.G/2023.PN.JKT.UTR dated September 8, 2023, MWS (Defendant) was sued by Sarni (Plaintiff) regarding a breach of contract lawsuit. This case was decided on February 28, 2024 with the decision to partially grant the Plaintiff's lawsuit. On the decision MWS, submitted an appeal on March 6, 2024 and March 13, 2024 with registered No. 424/PDT/2024/PT DKI and has been decided on May 15, 2024 with verdict to affirm the decision of Jakarta Utara District Court No. 619/Pdt.G/ 2023.PN.JKT.UTR dated February 28, 2024. For such decision, MWS and the Plaintiff, respectively, filed cassation on June 11, 2024 and June 10, 2024 and decided on October 21, 2024 with verdict No. 5254K/Pdt/2024 that the cassation of MWS was rejected. The verdict was legally binding (inkracht van gewijsde). Based on the decision, MWS took legal action to review the decision on July 4, 2025. In connection with the receipt in September 2026 of Decision No. 70PK/Pdt/2026 of the Supreme Court of the Republic of Indonesia, dated March 9, 2026, which denied the Defendant's petition for review, this decision has become final and binding (inkracht van gewijsde).

Based on the case No. 493/Pdt.G/2023.PN.JKT.UTR dated July 26, 2023, MWS (Defendant) was sued by Lenny Marlina Edy Putra (Plaintiff) regarding a breach of contract lawsuit. This case was decided on January 31, 2024 with the decision to partially grant the Plaintiff's lawsuit. Based on this decision, MWS submitted an appeal on February 12, 2024 with registration No. 381/PDT/2024/PT DKI and has been decided on April 16, 2024 with the verdict affirming the decision of North Jakarta District Court No. 493/Pdt.G/ 2023.PN.JKT.UTR dated January 31, 2024. On the decision of Jakarta High Court, MWS filed cassation on May 8, 2024 and decided on October 9, 2024 with verdict No. 4820K/Pdt/2024 with verdict to reject the cassation of MWS. The verdict has been legally binding (inkracht van gewijsde).

44. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

f. KUS

Berdasarkan perkara No. 439/Pdt.G/2025/PN.JKT.UTR tanggal 21 Juli 2025, KUS (Tergugat) digugat oleh Helena (Penggugat) terkait gugatan perbuatan melawan hukum. Perkara ini telah diputus tanggal 7 Januari 2026 dengan amarnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Sampai dengan dikeluarkannya laporan keuangan konsolidasian interim ini, tidak ada upaya hukum lanjutan baik banding maupun kasasi dari Penggugat.

g. SMD

Berdasarkan perkara No. 777/Pdt.G/2024/PN.Mdn. Pada tanggal 3 September 2024, SMD (Tergugat) digugat oleh Syarwan Hasibuan (Penggugat) terkait gugatan wanprestasi sehubungan belum dilaksanakannya Akta Jual Beli unit apartemen. Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Februari 2025 menolak gug atan untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Atas putusan ini, Penggugat mengajukan banding pada tanggal 5 Maret 2025 dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan No. 172/PDT/2025/PT.MDN tanggal 27 Mei 2025 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan. Dan atas putusan banding tersebut Penggugat tidak mengajukan kasasi. Oleh karena itu, putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*i kracht van gewijsde*).

Berdasarkan perkara No. 1141/Pdt.G/2025/PN.Mdn. tanggal 12 November 2025, SMD (Tergugat) digugat oleh Irina dkk (Para Penggugat) terkait perbuatan melawan hukum karena belum dilakukannya Akta Jual Beli dan pengurusan SHMSRS. Sampai dengan dikeluarkannya laporan keuangan konsolidasian interim ini, perkara ini masih dalam proses di Pengadilan Negeri Medan.

h. PMKM

Berdasarkan perkara No. 65/Pdt.G/PN.Bdg tanggal 12 Februari 2025, PMKM (Tergugat) digugat oleh Swani Sona Saragih dkk (Para Penggugat) terkait gugatan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan pembatalan unit rumah tinggal karena *buy back guarantee*. Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 18 November 2025, gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Atas putusan tersebut, Penggugat 1 mengajukan banding pada tanggal 1 Desember 2025 dan telah diputus Pengadilan Tinggi Bandung dengan No. 15/PDT/2026/PT BDG pada tanggal 10 Februari 2026 dengan amarnya menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya. Dan atas putusan banding tersebut, Penggugat 1 mengajukan kasasi pada tanggal 20 Februari 2026 dengan registrasi perkara kasasi No. 3556K/PDT/2026 yang telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 8 September 2026 dengan amarnya menolak permohonan kasasi dari para penggugat.

***44. LITIGATIONS** (Continued)*

f. KUS

Based on case No. 439/Pdt.G/2025/PN.JKT.UTR dated July 21, 2025, KUS (the Defendant) was sued by Helena (the Plaintiff) in relation to an unlawful act claim. The case was decided on January 7, 2026, with the ruling stating that the Plaintiff's claim was declared inadmissible (Niet Ontvankelijk Verklaard). As of the issuance date of this interim consolidated financial statements, no further legal remedies, either appeal or cassation, have been filed by the Plaintiff.

g. SMD

Based on case No. 777/Pdt.G/2024/PN.Mdn. On September 3, 2024, SMD (the Defendant) was sued by Syarwan Hasibuan (the Plaintiff) in a claim for breach of contract regarding the failure to execute the Deed of Sale and Purchase for an apartment unit. The decision of the District Court of Medan dated February 17, 2025 dismissed the claim in its entirety (Niet Ontvankelijk Verklaard). Following this judgment, the Plaintiff lodged an appeal on March 5, 2025, which was decided by the Medan High Court No. 172/PDT/2025/PT.MDN dated May 27, 2025, upholding the judgment of the Medan District Court. The Plaintiff did not lodge a cassation appeal against this appeal judgment. Therefore, this judgment has become final and binding (inkracht van gewijsde).

Based on case No. 1141/Pdt.G/2025/PN.Mdn. dated November 12, 2025, SMD (the Defendant) is being sued by Irina and others (the Plaintiffs) for unlawful acts relating to the failure to execute a Deed of Sale and Purchase and to process the SHMSRS. As of the issuance date of this interim consolidated financial statement, this case is still pending before the District Court of Medan.

h. PMKM

Based on case No. 65/Pdt.G/PN.Bdg dated February 12, 2025, PMKM (the Defendant) was sued by Swani Sona Saragih and others (the Plaintiffs) in a claim for tortious acts relating to the cancellation of a residential unit due to a buy-back guarantee. The Bandung District Court's judgment dated November 18, 2025 declared the Plaintiffs' claim inadmissible (Niet Ontvankelijk Verklaard). Following this judgment, Plaintiff 1 lodged an appeal on December 1, 2025, which was decided by the Bandung High Court under Case No. 15/PDT/2026/PT BDG dated February 10, 2026, with the judgment dismissing the Plaintiffs' claim in its entirety. Following that appellate decision, Plaintiff 1 filed a petition for cassation on February 20, 2026, under Cassation Case No. 3556K/PDT/2026, which was decided by the Supreme Court of the Republic of Indonesia on September 8, 2026, with the court ruling to deny the plaintiffs' petition for cassation.

45. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM / *NOTES SUPPORTING INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS*

Transaksi signifikan nonkas dari aktivitas investasi terdiri dari:

Significant non-cash transactions from investing activities are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	30 September/ *September 30,* 2025	
Penambahan properti investasi melalui:			*Addition in investment properties from:*
Kapitalisasi beban bunga pinjaman	31.024.987	15.248.903	*Capitalization of interest on loan*
Utang usaha kepada pihak ketiga	28.534.277	151.153.013	*Trade payables to third parties*
Penambahan persediaan aset real estat melalui:			*Addition in real estate assets inventories from:*
Kapitalisasi beban bunga pinjaman	21.153.515	18.935.666	*Capitalization of interest on loan*
Reklasifikasi dari uang muka dan biaya dibayar di muka	-	-	*Reclassification from advance payment and prepaid expense*
Penambahan aset tetap melalui:			*Addition in property and equipment from:*
Utang usaha kepada pihak ketiga	173.479.423	2.451.842	*Trade payables to third parties*

46. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM / *AUTHORIZATION OF INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian interim merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 30 September 2026.

The preparation and fair presentation of the interim consolidated financial statements were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on September 30, 2026.