PT Megapolitan Developments Tbk dan Entitas Anak/
PT Megapolitan DevelopmentsTbk and its Subsidiaries

Laporan Keuangan Konsolidasian/
Consolidated financial statements
30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2025 (Diaudit)
Serta Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit) /
September 30, 2026 (Unaudited) and December 31, 2025 (Audited) and period ended September 30, 2026 and 2025 (Unaudited)

DAFTAR ISI /
TABLE OF CONTENTS

Halaman / *page*

Surat Pernyataan Direksi		Directors' Statement
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1a - ab	*Consolidated Statement of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif lain Konsolidasian	2	*Consolidated Statement of income and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	Con*solidated Statement of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4	*Consolidated Statement of Cash Flows*
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5 - 112	*Notes to the Consolidated Financial Statement*

MEGAPOLITAN
DEVELOPMENTS

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026

DIRECTOR'S STATEMENT LETTER RELATING TO THE RESPONSIBILTY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE PERIOD AS OF SEPTEMBER 30, 2026

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk DAN ENTITAS ANAK
PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk AND ITS SUBSIDIARIES

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

1. Nama / *Name* : Ronald Trisna Wihardja
   Alamat kantor / *Office Address* : Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav E4 Kuningan Timur Setiabudi, Jakarta Selatan
   Nomor telepon / *Phone Number* : 021-30019938
   Jabatan / *Position* : Direktur Utama / *President Director*

2. Nama / *Name* : Ouw Desiyanti
   Alamat kantor / *Office Address* : Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav E4 Kuningan Timur Setiabudi, Jakarta Selatan
   Nomor telepon / *Phone Number* : 021-30019938
   Jabatan / *Position* : Direktur Keuangan / *Finance Director*

Menyatakan bahwa / *State that*:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan konsolidasian;
2. Laporan Keuangan Konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang berlaku umum di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b. Laporan Keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan.

1. *Responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;*
2. *The consolidated financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK);*
3. a. *All information combined in the consolidated financial statements is complete and correct;*
   b. *The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;*
4. *Responsible for the Company's internal control system.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Atas nama dan mewakili Direksi / *For and on behalf of the Board of Directors*
Jakarta, 29 Oktober 2026 / *October 29, 2026*

Ronald Trisna Wihardja	Ouw Desiyanti
Direktur Utama / *President Director*	Direktur Keuangan / *Finance Director*

	30 September 2026 / ***September 30, 2026***	Catatan / ***Notes***	**31 Desember 2025 /** ***December 31, 2025***	
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan setara kas	66,401,011,185	2g, 4	156,025,778,730	*Cash and cash equivalent*
Piutang usaha - pihak ketiga	12,196,100,303	2j, 5	11,532,765,374	*Trade receivables - third parties*
Persediaan	1,325,580,934,165	2i, 6	1,369,805,632,237	*Inventories*
Pajak dibayar dimuka	3,315,394,665	2v, 16a	16,555,089,379	*Prepaid taxes*
Uang muka dan beban dibayar dimuka	2,477,283,540	2k, 8	2,147,567,776	*Advance and prepaid expenses*
Jumlah Aset Lancar	**1,409,970,723,858**		**1,556,066,833,496**	***Total current assets***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Piutang pihak berelasi	7,525,295,145	2h, 31	7,530,339,477	*Non trade - receivables related parties*
Goodwill	2,109,551,639	24	2,109,551,639	*Goodwill*
Tanah yang belum dikembangkan	351,026,478,060	2l, 7	350,999,478,060	*Land for development*
Aset tetap – bersih	11,473,439,975	2m, 10	12,513,360,105	*Fixed assets - neto*
Properti investasi – bersih	1,408,402,523,000	2n, 9	1,408,402,523,000	*Properti investasi - neto*
Aset pajak tangguhan	1,355,425,737	2v, 16e	1,355,425,737	
Aset pengampunan pajak	1,389,193,817	2w, 12	1,460,476,293	*Tax amnesty assets*
Jumlah Aset Tidak Lancar	**1,783,281,907,372**		**1,784,371,154,311**	***Total non-current assets***
JUMLAH ASET	**3,193,252,631,231**		**3,340,437,987,807**	***TOTAL ASSETS***

	30 September 2026 / *September 30, 2026*	Catatan / ***Notes***	**31 Desember 2025 / December 31, 2025**	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS				***LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang bank	1,300,000,000	12	-	*Bank Loan*
Utang usaha				*Trade payables*
- Pihak ketiga	25,923,291,443	14	39,314,531,497	*Third parties -*
- Pihak berelasi	4,442,314,825	2h, 14, 31	55,336,175,802	*Related parties -*
Utang lain-lain - pihak ketiga	39,606,707,152	15	39,579,273,173	*Other payables - third parties*
Utang pajak	31,955,353,837	2v, 16b	40,227,077,600	*Taxes payable*
Beban yang masih harus dibayar	18,843,956,058	17	15,119,942,155	*Acrrued expenses*
Uang muka pelanggan dan Pendapatan diterima dimuka	328,225,749,789	18	399,162,144,914	*Advance customers and Unearned* revenue
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				*Current maturities of long - term debts*
- Utang bank dan lembaga keuangan lainnya	194,519,063	13	941,507,143	*Bank loan and other financial institutions -*
Jumlah liabilitas jangka pendek	**450,491,892,168**		**589,680,652,284**	*Total current liabilities*
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON - CURRENT LIABILITIES***
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				*Long - term debts net of current maturities*
- Utang bank dan lembaga keuangan lainnya	432,800,015,122	13	432,771,214,219	*Bank loan and other financial institutions -*
Utang lain-lain - pihak berelasi	138,182,464,327	2h, 19, 31	155,336,899,204	*Other payables - related parties*
Imbalan kerja - jangka panjang	12,166,514,890	2s, 19	10,773,235,156	*Employee benefit liability*
Liabilitas pajak tangguhan	17,107,179,364	2v, 16e	17,107,179,364	
Jumlah liabilitas jangka panjang	**600,256,173,704**		**615,988,527,943**	*Total non - current liabilities*
JUMLAH LIABILITAS	**1,050,748,065,871**		**1,205,669,180,227**	***TOTAL LIABILITIES***
EKUITAS				***EQUITY***
Modal Saham nilai nominal Rp 100 per saham Modal dasar - 10.000.000.000 saham Modal ditempatkan dan disetor penuh 3.350.000.000	335,000,000,000	20	335,000,000,000	*Capital stock Rp 100,- per share Authorized - 10.000.000.000 shares issued and fully paid - 3.350.000.000*
Tambahan modal disetor - neto	126,254,412,723	21	126,254,412,723	*Additional paid - in capital-net*
Saham treasuri	(2,936,111,600)		(2,936,111,600)	
Saldo laba	1,341,177,431,659	23	1,332,688,869,269	*Retained earnings*
Jumlah Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	**1,799,495,732,782**		**1,791,007,170,392**	***Total Equity Atrributable To The Owners Of The Company***
Kepentingan non pengendali	343,008,832,578	25	343,761,637,188	*Non controling interest*
JUMLAH EKUITAS	**2,142,504,565,360**		**2,134,768,807,580**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**3,193,252,631,231**		**3,340,437,987,807**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

	30 September 2026 / *September 30, 2026*	Catatan / *Notes*	30 September 2025 / *September 30, 2025*	
PENJUALAN USAHA	124,195,921,882	2r, 26	123,070,652,564	***SALES***
BEBAN POKOK PENJUALAN	(57,410,118,909)	2r, 27	(60,449,275,403)	***COST OF SALES***
LABA BRUTO	**66,785,802,973**		**62,621,377,161**	***GROSS PROFIT***
Pendapatan lainnya	756,468,351	2r, 30	481,163,895	*Other Income*
Pendapatan bunga	2,689,714,885		3,755,126,345	*Interest income*
Beban penjualan	(2,146,452,786)	2r, 28	(2,100,777,518)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	(49,227,953,597)	2r, 29	(48,658,997,361)	*General and administrative expenses*
Beban pajak final	(5,879,520,702)	2v, 16c	(5,615,923,281)	*Final tax expenses*
Beban penyusutan dan amortisasi	(1,413,768,030)		(1,614,189,893)	*Interest expenses*
Beban bunga-bersih	(3,691,777,495)		(508,088,740)	*Interest expenses*
Beban lainnya	(136,755,820)	2r, 30	(772,237,147)	*Other expenses*
LABA SEBELUM PAJAK	**7,735,757,780**		**7,587,453,460**	***PROFIT BEFORE TAX***
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				***INCOME TAX BENEFITS (EXPENSES)***
Beban pajak tidak final	-		-	***Non-final tax expenses***
RUGI PERIODE BERJALAN	**7,735,757,780**		**7,587,453,460**	***LOSS FOR THE PERIOD***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				***Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:***
Pengukuran kembali atas program imbalan kerja	-		-	*Remeasurement on employee benefits program*
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	**7,735,757,780**		**7,587,453,460**	***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME***
Laba /(Rugi) Periode Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada :				***Loss Attributable To :***
- Pemilik entitas induk	8,488,562,390		4,330,351,867	*Owners of the company -*
- Kepentingan non pengendali	(752,804,610)	25	3,257,101,593	*Non - Controlling Interest -*
	7,735,757,780		**7,587,453,460**	
Jumlah Penghasilan Komprehensif Yang diatribusikan kepada :				***Total Compprehensive Income Attributable To :***
- Pemilik entitas induk	8,488,562,390		4,330,351,867	*Owners of the company -*
- Kepentingan non pengendali	(752,804,610)	25	3,257,101,593	*Non - Controlling Interest -*
	7,735,757,780		**7,587,453,460**	
LABA/(RUGI) PER SAHAM DASAR	2.53	32	1.29	***LOSS PER SHARE***

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk / **Equity Attributable to Owners of the Parent Entity**										
			Tambahan Modal Disetor - Neto / **Additional Paid-in Capital - Net**			Saldo Laba/***Retained Earnings***					
	Modal Saham/ ***Issued and Fully Paid Capital Stock***	**Saham Treasuri/ Treasury stock**	Agio Saham/ ***Paid-in Capital Excess of Par-Net***	Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali - Neto/ ***Difference in Value from Restructuring Transactions between Entities Under Common Control - Net***	Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak ***/ Differences Between Tax Amnesty Assets and Liabilities***	Ditentukan Penggunaannya/ ***Appropriated***	Tidak Ditentukan Penggunaannya/ ***Unappropriated***	Jumlah/***Total***	Kepentingan Non Pengendali / ***Non Controlling Interest***	Jumlah Ekuitas / ***Total Equity***	
Saldo per 1 Januari 2025	**335,000,000,000**		**117,365,904,715**	**6,172,642,008**	**2,515,866,000**	**-**	**1,411,171,677,000**	**1,872,226,089,723**	**7,699,923,746**	**1,879,926,013,469**	***Balance as of January 01, 2025***
Dampak Konsolidasi entitas anak PT MMP					200,000,000	-	-	200,000,000	322,870,907,583	323,070,907,583	*Impact of consolidation of PT MMP subsidiaries*
Pembelian Saham Treasuri	-	(2,936,111,600)	-	-	-	-	-	(2,936,111,600)	-	(2,936,111,600)	*Purchase Of Treasury Stock*
Jumlah penghasilan komprehensif periode 9 bulan berjalan	-	-	-	-	-	-	4,330,351,867	4,330,351,867	3,257,101,593	7,587,453,460	*Total comprehensive income during 9 month period*
Saldo per 30 September 2025	**335,000,000,000**	**(2,936,111,600)**	**117,365,904,715**	**6,172,642,008**	**2,715,866,000**	**-**	**1,415,502,028,867**	**1,873,820,329,990**	**333,827,932,922**	**2,207,648,262,912**	***Balance as of September 30, 2025***
Saldo per 1 Januari 2026	**335,000,000,000**	**(2,936,111,600)**	**117,365,904,715**	**6,172,642,008**	**2,715,866,000**	**-**	**1,332,688,869,269**	**1,791,007,170,392**	**343,761,637,188**	**2,134,768,807,580**	***Balance as of January 01, 2026***
Jumlah penghasilan komprehensif periode 9 bulan berjalan	-	-	-	-	-	-	8,488,562,390	8,488,562,390	(752,804,610)	7,735,757,780	*Total comprehensive income during 9 month perioc*
Saldo per 30 September 2026	**335,000,000,000**	**(2,936,111,600)**	**117,365,904,715**	**6,172,642,008**	**2,715,866,000**	**-**	**1,341,177,431,659**	**1,799,495,732,782**	**343,008,832,578**	**2,142,504,565,360**	***Balance as of September 30, 2026***

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan. /
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

	30 September 2026 / *September 30, 2026*	Catatan / *Notes*	30 September 2025 / *September 30, 2025*	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan	52,596,191,827		63,750,728,240	*Cash received from costumers*
Pembayaran kas pada pemasok	(77,799,803,656)		(51,569,911,626)	*Cash paid to supplier*
Pembayaran kas pada karyawan dan operasional lain	(49,449,424,329)		(50,880,929,688)	*Cash paid to employees and other operational*
Pembayaran pajak penghasilan	(911,549,750)		1,571,209,431	*Income taxes paid*
Penerimaan dari pendapatan bunga	2,689,714,885		3,755,126,345	*Cash received from interest income*
Pembayaran bunga	(451,723,873)		(508,088,740)	*Interest paid*
Penerimaan (pembayaran) lainnya	519,482,373		(7,608,824,773)	*Other receipts (paid)*
Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi	**(72,807,112,523)**		**(41,490,690,811)**	***Net cash flows provided by operating activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Penambahan properti investasi	-		(200,749,998)	*Sales of fixed assets*
Penjualan aset tetap	113,415,083		-	*Sales of fixed assets*
Perolehan aset tetap	(363,492,380)		(967,196,271)	*Acquisitions of fixed assets*
Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi	**(250,077,297)**		**(1,167,946,269)**	***Net cash provide by (used in) investing activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan utang bank jangka pendek	1,300,000,000		-	*Proceed for short-term bank debt*
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan lainnya	(718,187,179)		(684,627,859)	*Payment for bank loan and other financial intitutions*
Pembelian saham treasuri	-		(2,936,111,600)	*Purchase of Treasury Stock*
Penerimaan dari piutang pihak berelasi	5,044,332		6,560,000	*Receipts from receivables related parties*
Penerimaan untuk utang pihak berelasi	(17,297,876,555)		(327,928,964)	*Receipts for related party debts*
Penerimaan dari utang pihak berelasi	143,441,676		16,771,682,897	*Proceed for due to related parties*
Kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	**(16,567,577,725)**		**12,829,574,474**	***Net cash flows provided by financing activities***
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	**(89,624,767,545)**		**(29,829,062,606)**	***NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS***
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	**156,025,778,730**		**165,475,545,907**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR***
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	**66,401,011,185**	2g, 4	**135,646,483,302**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR***

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan dan Informasi Umum

PT Megapolitan Developments (d/h Megapolitan Developments Corporation) ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 24 tanggal 10 September 1976 oleh Soeleman Ardjasasmita, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.Y.A.5/513/4, tanggal 5 November 1976, serta telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 23 November 1976 dan tambahan Berita Negara No. 855.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 9 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M, mengenai:

1. Persetujuan perubahan status Perusahaan dari Perseroan Terbatas Tertutup/Non Publik menjadi PerseroanTerbuka/Publik,
2. Persetujuan melakukan Penawaran Umum Perdana kepada masyarakat di Indonesia.
3. Persetujuan penjualan saham dalam simpanan Perusahaan sebanyak-banyaknya 850.000.000 saham atau sebesar Rp 85.000.000.000 melalui Penawaran Umum dengan memperhatikan Peraturan Perundangan yang berlaku termasuk Peraturan Pasar Modal.
4. Persetujuan pemberian kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor.
5. Persetujuan perubahan seluruh Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan perubahan status Perusahaan.

Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU- 48137.AH.01.02. Tahun 2010 tanggal 13 Oktober 2010.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company and General Information

PT Megapolitan Developments (formerly known as Megapolitan Developments Corporation) (the "Company") was established by Deed No. 24 dated September 10, 1976 by Soeleman Ardjasasmita, S.H., Notary in Jakarta. This deed was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decree No.Y.A.5/513/4, dated November 5, 1976, and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 94 dated November 23, 1976 and the additional State Gazette No. 855.

Based on Notarial Deed No. 9 dated October 4, 2010 the Notary Misahardi Wilamarta, S.H, M.H., M.Kn., LL.M, regarding:

1. *Approval of the change of status of a Limited Liability Company Closed/Non- Public into Public Companies/Public,*
2. *Approval of Initial Public Offering to the public in Indonesia.*
3. *Approval of the sale of shares of the Company as much as 850,000,000 shares or Rp 85,000,000,000 through a public offering with regard Regulations in force including the Capital Market Regulations.*
4. *Approval of authorization to the Board of Directors of the Company to declare a separate deed of the increase in issued and paid-up.*
5. *Approval of changes to the Articles of Association in connection with the Company's change in status.*

Amendments to the Articles of Association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Decree No. AHU 48137.AH.01.02. Year 2010 dated October 13, 2010.

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, Perusahaan terutama bergerak dalam bidang pembangunan real estate. Pada saat ini ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pembangunan pertokoan dan pemukiman. Perusahaan memulai aktivitas usaha komersialnya sejak tahun 1978.

Perusahaan berdomisili di Bellagio Residence, Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 No.3, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan 12950.

Entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Cosmopolitan Persada Developments.

Pada tanggal 31 Desember 2010, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) menerbitkan Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan sebanyak 850.000.000 lembar saham, sesuai dengan surat Keputusan Bapepam-LK No. S- 11766/BL/2010 tanggal 31 Desember 2010. Pada tanggal 12 Januari 2011, saham Perusahaan mulai mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran perdana sebesar Rp250 (Rupiah penuh) per saham.

b. Komisaris, Direksi, Komite Audit, dan Karyawan

Berdasarkan akta No. 123 tanggal 24 Juni 2026 dan akta No. 81 tanggal 20 Mei 2025 masing-masing dibuat dihadapan Stephanie Wilamarta, SH,. mengenai susunan anggota Komisaris dan Direksi Perusahaan serta berdasarkan surat keputusan Dewan Komisaris No.004/MD/KOM/XI/2024 tanggal 21 November 2024 tentang pengangkatan anggota komite audit, bahwa susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

***1. GENERAL** (continued)*

***a. Establishment and General Information** (continued)*

In accordance with Article 3 of the Articles of Association, the Company is primarily engaged in real estate development. At this time the scope of its activities is shopping and residential development. The Company started its commercial operations since 1978.

The Company is located in Bellagio Residence, Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 3, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan 12950.

The parent entity of the Company is PT Cosmopolitan Persada Developments.

On December 31, 2010, the Capital Market Supervisory Agency and Financial Institution (BAPEPAM-LK) published a Notice of Effectiveness of Registration Statement in connection with the Initial Public Offering as many as 850,000,000 shares of the Company, in accordance with the Decree of Bapepam-LK No. S-11766 / BL / 2010 dated December 31, 2010. On January 12, 2011, the Company's shares listed all its issued shares on the Indonesia Stock Exchange at the initial offering price of Rp250 (full amount) per share.

b. The Commissioner, Directors, Audit Committee, and Employees

Based on Deed No. 123 dated June 24, 2026, and Deed No. 81 dated May 20, 2025—both executed before Stephanie Wilamarta, S.H.—regarding the composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors, as well as the Board of Commissioners' Decree No. 004/MD/KOM/XI/2024 dated November 21, 2024, concerning the appointment of Audit Committee members, the composition of the Company's management as of September 30, 2026, and December 31, 2025, is as follows:

1. UMUM (lanjutan)

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

***1. GENERAL** (continued)*

***b. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees** (continued)*

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember**/ *December 31,* **2025**	
Dewan Komisaris			***Board of Commissioners***
Komisaris Utama	Barbara Angela Barak Rimba	Barbara Angela Barak Rimba	*President Commissioner*
Komisaris	Jennifer Barak Rimba	Jennifer Barak Rimba	*Commissioner*
Komisaris Independen	Hongisisilia, SE, Ak	Hongisisilia, SE, Ak	*Independent Commissioner*
Komisaris Independen	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.	*Independent Commissioner*
Dewan Direksi			***Board of Directors***
Direktur Utama	Ronald Trisna Wihardja	Ronald Trisna Wihardja	*President Director*
Direktur	Lora Melani Lowas Barak Rimba	Lora Melani Lowas Barak Rimba	*Director*
Direktur	Radian Wena Wahyudi	Radian Wena Wahyudi	*Director*
Direktur	Ouw Desiyanti	Ouw Desiyanti	*Director*
Komite Audit			***Audit Committee***
Ketua Komite Audit	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.	*Chairman*
Anggota	Tan Wiljadi	Tan Wiljadi	*Member*
Anggota	Ari Binsar	Ari Binsar	
Internal Auditor			***Internal Auditor***
Ketua	Anita Nur Christi	Anita Nur Christi	*Leader*

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah karyawan tetap Grup masing-masing adalah 129 dan 129 (tidak diaudit).

on September 30, 2026 and 31 December 2025, the number of employees of the Group, 129 and 129 (unaudited).

Gaji dan kompensasi lainnya yang dibayarkan kepada Komisaris dan Direksi Grup adalah sebagai berikut:

Salaries and other compensation paid to the Commissioners and Directors of the Group are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**30 September**/ *September 30,* **2025**	
Dewan Komisaris	978.913.600	978.913.600	*Board of Commissioners*
Dewan Direksi	4.796.352.664	4.575.030.000	*Board of Directors*
Jumlah	**5.775.266.264**	**5.553.943.600**	***Total***

Besarnya liabilitas imbalan pasca kerja untuk direksi dan komisaris per 31 Desember 2025 berdasarkan perhitungan aktuaris adalah sebesar Rp 5.667.772.957

The amount of the post-employment benefit obligation for directors and commissioners as of December 31, 2025 based on actuarial calculations is IDR 5,667,772,957

1. UMUM (lanjutan)

c. Penerbitan laporan keuangan konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, pada tanggal 29 Oktober 2026.

d. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Perusahaan melakukan pembelian kembali saham merujuk kepada Surat OJK S17/D.04/2025 tanggal 18 Maret 2025 tentang kebijakan pelaksanaan pembelian kembali saham yang dikeluarkan oleh Perusahaan Terbuka dalam kondisi pasar yang berfluktuasi secara signifikan. Perusahaan telah mengumumkan keterbukaan informasi mengenai pembelian kembali saham melalui website BEI dan Perseroan pada tanggal 14 April 2025.

e. Struktur Entitas Anak

Entitas anak yang dimiliki Perusahaan secara langsung maupun tidak langsung, adalah sebagai berikut:

***1. GENERAL** (continued)*

c. Issuance of consolidated financial statements

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the Directors of the Company, the party responsible for the preparation and completion of the consolidated financial statements, on October 29, 2026.

d. Public Offering of Shares of the Company

The Company is conducting a share buyback in accordance with OJK Letter S-17/D.04/2025 dated March 18, 2025, regarding the policy on the implementation of share buybacks by public companies under conditions of significant market volatility. The Company announced the disclosure regarding the share buyback through the IDX and the Company's websites on April 14, 2025

e. Structure of Company's Subsidiaries

The Company's subsidiaries, owned directly or indirectly, are as follows:

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	**Domisili/** *Domicile*	**Bidang Usaha/** *Business Segment*	**Beroperasi Secara Komersial/** *Start of Operation Commercial*	**Presentase Kepemilikan (%)/** *Percentage of Ownership (%)*		**Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/** *Amount of Assets (Before Elimination)*	
				30 Sept/ ***Sept 30,*** **2026**	**31 Desember/ December 31, 2025**	**30 Sept/** ***Sept 30,*** **2026**	**31 Desember/ December 31, 2025**
Kepemilikan langsung / *Direct ownership*							
PT Tirta Persada Developments (TPD)	Bogor	Perumahan/ Property	2007	99,89%	99,89%	681.234.439.147	677.398.373.855
PT Graha Mentari Persada (GMP)	Depok	Perumahan/ Property	2007	99,00%	99,00%	98.071.747.829	98.074.072.170
PT Titan Property (TP)	Tangerang	Perumahan/ Apartment	2006	99,99%	99,99%	143.971.144.096	164.589.651.374
PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI)	Depok	Perumahan/ Shopping	1983	99,38%	99,38%	1.883.949.857052	1.899.877.800.314
PT Mega Limo Estate (MLE)	Depok	*Perumahan/ Property*	1982	99,80%	99,80%	150.841.801.451	150.722.945.290
PT Megapolitan Mentari Persada (MMP)	Bogor	Perumahan/ Property	2008	40%	40%	643.346.009.760	642.218.156.882

f. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak

i. Berdasarkan Akta perjanjian No. 3 tanggal 1 September 2008 Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., telah dilakukan pengambilalihan saham PT Titan Property (TP) dimana sebanyak 10.000 saham atas nama PT Pada Investama dan sebanyak 9.999 saham atas nama PT Sam Investama oleh PT Megapolitan Developments senilai Rp 19.999.000.000 dan sebanyak 1 saham atas nama PT Sam Investama diambil alih oleh Tn. Sudjono Barak Rimba, sehingga kepemilikan saham TP 99,995% dikuasai oleh Perusahaan.

Berdasarkan akta No. 133 tanggal 19 Desember 2019, Perusahaan mengkonversikan utang TP sebesar Rp 118.000.000.000 menjadi tambahan modal disetor, sehingga kepemilikan Perusahaan di TP meningkat dari 99,995% menjadi 99,999%.

ii. Pada tanggal 15 Desember 2007, Perusahaan mendirikan Entitas Anak baru dengan nama PT Tirta Persada Developments (TPD). TPD didirikan dengan cara menyetorkan modal berupa tanah seluas ± 17 ha, yang berlokasi di Bogor City Center, yang diperhitungkan menggunakan nilai buku sebesar Rp 1.673.000.000.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.102 tanggal 24 Februari 2017, PT Tirta Persada Developments, entitas anak, menyetujui peningkatan modal dasar Perusahaan yang semula Rp 6.720.000.000 menjadi sebesar Rp 160.000.000.000 dan modal ditempatkan serta modal disetor Perusahaan yang semula masing-masing sebesar Rp 1.680.000.000, menjadi masing-masing sebesar Rp 40.000.000.000 sehingga setelah peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor, Perusahaan memiliki saham sebanyak 39.000 lembar saham atau sebesar Rp 39.000.000.000. Nilai tersebut mewakili kepemilikan Perusahaan terhadap TPD sebesar 99,75%.

f. Establishment, Acquisition and Disposal of Subsidiaries

i. Based on the agreement No. 3 dated September 1, 2008 Misahardi Wilamarta, S.H, has made the acquisition of the shares of PT Titan Property (TP) where as many as 10,000 shares on PT Pada Investama amounted to 9,999 shares of on behalf of PT Sam Investama by PT Megapolitan Developments amounted to Rp 19,999,000,000 and 1 shares on behalf of PT Sam Investama taken over by Tn. Sudjono Barak Rimba, therefore, 99.995% ownership of TP held by the Company.

Based on deed No. 133 dated December 19, 2019, the Company converted TP's debt of Rp 118,000,000,000 into additional paid-in capital, while the company's ownership in TP increased from 99.995% to 99.999%.

ii. On December 15, 2007, the Company established a new subsidiary under the name of PT Tirta Persada Developments (TPD). TPD is established by paid up capital in the form of land covering ± 17 ha, located in Bogor City Center, which is calculated using net book value of Rp 1,673,000,000.

Based on the Deed No.102 date February 24, 2017, PT Tirta Persada Developments, a subsidiary, approved the increase in authorized capital of the Company which was originally Rp 6,720,000,000 to Rp 160,000,000,000 and the issued and paid up capital, the company that originally each of Rp 1,680,000,000 into each Rp 40,000,000,000 so that after the after the increase in issued and paid-up capital, The Company owns 39,000 shares od Rp 39,000,000,000. That amount represents the Company's ownership to 99.75% of TPD.

1. UMUM (lanjutan)

f. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 5 tanggal 8 Januari 2021, oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., di Jakarta, Perusahaan mengkonversikan utang PT Tirta Persada Developments (TPD) sebesar Rp 52.800.000.000 menjadi tambahan modal disetor, sehingga kepemilikan perusahaan di TPD meningkat dari 99,75% menjadi 99,89%.

iii. Pada tanggal 15 Desember 2007 Perusahaan mendirikan Entitas Anak baru dengan nama PT Megapolitan Mentari Persada (MMP). MMP didirikan dengan cara menyetorkan modal berupa tanah seluas ± 195 ha, yang berlokasi di Desa Pasir laja, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang dikenal dengan Megapolitan Sentul City, yang diperhitungkan menggunakan nilai buku sebesar Rp 17.161.000.000. Nilai tersebut mewakili kepemilikan Perusahaan terhadap MMP sebesar 99,77%. Pada tanggal 25 Agustus 2008, Perusahaan melepas kepemilikannya di MMP senilai Rp 10.281.000.000 kepada Pan Asia Holding Investment Ltd, sehingga kepemilikan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2008 menjadi 40%.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup. Pengendalian ada ketika Grup memiliki kekuasaan atas PT MMP, terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee, serta memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut.

Laporan keuangan entitas anak dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Grup sejak tanggal diperolehnya pengendalian sampai dengan tanggal berakhirnya pengendalian. Seluruh saldo dan transaksi antar entitas dalam Grup, termasuk pendapatan, beban, dan dividen, dieliminasi secara penuh dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

***1. GENERAL** (continued)*

***f. Establishment, Acquisition and Disposal of Subsidiaries** (continued)*

Based on the Deed No. 5 dated January 8, 2021, by Notary Stephanie Wilamarta, SH, in Jakarta, the Company converted the debt of PT Tirta Persada Developments (TPD) amounting to Rp 52,800,000,000 into additional paid-in capital, so that the company's ownership in TPD increased from 99.75% to 99 .89%.

iii. *On December 15, 2007, the Company established a new Subsidiary under the name PT Megapolitan Mentari Persada (MMP). MMP was established by paid up capital in the form of deposit land area of ± 195 ha, located in the village Pasirlaja, District of Sukaraja, Bogor, West Java, known as Megapolitan Sentul City, which is calculated using net book value of Rp 17,161,000,000. That amount represents the Company's ownership of the MMP amounted to 99.77%. On August 25, 2008, the Company disposed of its ownership in MMP amounted to Rp 10,281,000,000 to Pan Asia Investment Holding Ltd., the Company's ownership as of December 31, 2008 to 40%.*

A subsidiary is an entity controlled by the Group. Control exists when the Group has power over PT MMP, is exposed to or has rights to variable returns from its involvement with the investee, and has the ability to use its power to influence those returns.

The financial statements of subsidiaries are consolidated into the Group's financial statements from the date control is obtained until the date control ceases. All balances and transactions between entities within the Group, including revenue, expenses and dividends, are fully eliminated in the preparation of the consolidated financial statements.

1. UMUM (lanjutan)

f. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan kepemilikan pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

Sehubungan dengan perubahan fakta dan keadaan pada tahun 2025, Grup memperoleh pengendalian atas PT MMP sehingga laporan keuangan PT MMP dikonsolidasikan sejak tanggal diperolehnya pengendalian.

iv. Pada tanggal 15 Desember 2007, Perusahaan mendirikan Entitas Anak baru dengan nama PT Graha Mentari Persada (GMP). GMP didirikan dengan cara menyetorkan modal berupa tanah seluas ± 30 ha, di Graha Cinere yang berlokasi di Kelurahan Limo (d/h Desa Limo), Kecamatan Limo (d/h Kecamatan Sawangan), Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor) dan KelurahanKrukut (d/h desa Krukut), Kecamatan Limo (d/h Kecamatan Sawangan), Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor), yang diperhitungkan menggunakan nilai buku sebesar Rp 6.216.000.000.
Nilai tersebut mewakili kepemilikan Perusahaan terhadap GMP sebesar 99%.

v. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 83 tanggal 16 November 2007 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan meningkatkan modal dasar dari Rp30.000.000.000 menjadi Rp200.000.000.000 dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp15.660.000.000 menjadi sebesar Rp42.510.000.000. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp26.850.000.000 tersebut dilakukan dengan inbreng saham dan diambil bagian oleh :
- Lora Melani Lowas (LML) dengan nilai nominal sebesar Rp8.100.000.000 saham miliknya di PT Mega Limo Estate (MLE), Anak Perusahaan dan sebesar Rp11.250.000.000 sahamnya di PT Mega Pasanggarahan Indah (MPI), Anak Perusahaan, sehingga yang diambil bagian berjumlah Rp19.350.000.000; dan

***1. GENERAL** (continued)*

***f. Establishment, Acquisition and Disposal of Subsidiaries** (continued)*

Changes in ownership of a subsidiary that do not result in a loss of control are recognised as equity transactions.

In light of changes in facts and circumstances in 2025, the Group acquired control of PT MMP; consequently, PT MMP's financial statements have been consolidated from the date control was acquired.

iv. On December 15, 2007, the Company established a new Subsidiary under the name of PT Graha Mentari Persada (GMP). GMP is established by paid up capital in the form of land of ± 30 ha, in Graha Cinere located in the Village Limo (d/h Village Limo), District Limo (d/h District of Sawangan), Kota Depok (d/h Bogor District) and Village krukut (d/h krukut village), District Limo (d/h District of Sawangan), Kota Depok (d/h Bogor District), which is calculated using net book value of Rp 6,216,000,000.

That amount represents the Company's ownership of 99% of the GMP.

v. Based on the Deed No. 83 dated November 16, 2007 in the presence of Misahardi Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta, the Company increased its authorized capital from Rp30,000,000,000 to Rp200,000,000,000, and increase the issued and paid up capital from Rp15,660,000,000 to Rp42,510,000,000. Increase in issued and paid up capital of Rp26,850,000,000 was committed by inbreng shares and subscribed by :

- *Lora Melani Lowas (LML) with a nominal value of Rp8,100,000,000 of its shares in PT Mega Limo Estate (MLE), the subsidiary and Rp11,250,000,000 shares in PT Mega Pasanggarahan Indah (MPI), a subsidiary, therefore, taken part amounted to Rp19,350,000,000; and*

1. UMUM (lanjutan)

f. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)

- Jennifer Barak Rimba (JBR) dengan nilai nominal sebesar Rp6.250.000.000 saham miliknya di MLE dan sebesar dengan nilai nominal Rp1.250.000.000 sahamnya di MPI, sehingga yang diambil bagian berjumlah Rp7.500.000.000.

vi. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 41 tanggal 6 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan meningkatkan modal dasar dari Rp150.000.000.000 menjadi Rp200.000.000.000, dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp42.510.000.000 menjadi sebesar Rp87.573.000.000. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp45.053.000.000 tersebut diambil bagian oleh :

- LML sebesar Rp9.380.000.000 dengan cara penyetoran tunai.
- SBR sebesar Rp28.183.000.000 yang dilakukan dengan cara penyetoran tunai sejumlah Rp9.370.000.000 serta inbreng saham dengan nilai nominal sejumlah Rp7.813.000.000 atas saham yang dimilki di MLE dan dengan nilai nominal sejumlah Rp11.000.000.000 saham yang dimiliki di MPI.
- Barbara Angela Barak Rimba (BABR) sejumlah Rp7.500.000.000 yang dilakukan dengan cara inbreng saham dengan nilai nominal sejumlah Rp6.250.000.000 atas saham yang dimilki di MLE dan sejumlah Rp1.250.000.000 saham yang dimiliki di MPI.

***1. GENERAL** (continued)*

***f. Establishment, Acquisition and Disposal of Subsidiaries** (continued)*

- *Jennifer Barak Rimba (JBR) with a nominal value of Rp6,250,000,000 of its shares in the MLE and amounted to a nominal value of Rp1,250,000,000 shares in MPI, therefore, taken part amounted to Rp7,500,000,000.*

vi. Based on the Deed No. 41 dated December 6, 2007 that Misahardi Wilamarta, S.H, Notary in Jakarta, the Company increased its authorized capital from Rp150,000,000,000 to Rp200,000,000,000, and increase the issued and paid up capital from Rp42,510,000,000 to Rp87,573,000,000, Increase in issued and paid up capital of Rp45,053,000,000 was subscribed by:

- *LML amounted to Rp9,380,000,000 by paid up of cash deposit.*
- *SBR amounted to Rp28,183,000,000 which is done by the payment of cash amounted to Rp9,370,000,000 and inbreng shares with nominal value of Rp7,813,000,000 for the shares owned in the MLE and with a nominal value of Rp11,000,000,000 of shares held in the MPI.*
- *Barbara Angela Barak Rimba (BABR) amounted to Rp7,500,000,000 that was done by inbreng shares with nominal value of Rp6,250,000,000 for the shares owned in the MLE and Rp1,250,000,000 shares held in the MPI.*

1. UMUM (lanjutan)

f. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)

Sehingga pada tahun 2007, berdasarkan akta-akta tersebut di atas Perusahaan telah memilik saham MLE dan MPI dan kedua perusahaan tersebut menjadi Anak Perusahaan dengan kepemilikan MLE dan MPI masing-masing sebesar 99,66% dan 99,38%.
Berdasarkan akta No. 132 tanggal 19 Desember 2019, Perusahaan mengkonversikan utang MLE sebesar Rp55.500.000.000 menjadi tambahan modal disetor, sehingga kepemilikan Perusahaan di MLE meningkat dari 99,66% menjadi 99,80%.

***1. GENERAL** (continued)*

***f. Establishment, Acquisition and Disposal of Subsidiaries** (continued)*

And in 2007, by the deed of the above-mentioned company has been having an MLE and MPI shares and the two companies have become wholly owned subsidiary, MLE and MPI respectively 99.66% and 99.38%.

Based on deed No.132 dated December 19, 2019, the Company converted MLE's debt of Rp.55,500,000,000 into additional paid-in capital, the Company's ownership in MLE increased from 99.66% to 99.80%.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) berdasarkan keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan PSAK 201: Penyajian laporan keuangan. Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual, menggunakan dasar akuntansi biaya historis, kecuali untuk akun-akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise of the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Financial Accounting Standards issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulations No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Public Companies" included in the appendix of the Decree of the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam-LK) (currently Financial Services Authority) No. KEP-347/BL/2012 dated on June 25, 2012.
The consolidated financial statements have been prepared in accordance with PSAK 201: Presentation of Financial Statements. The consolidated financial statements, except consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis, using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung, yang menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan sebagai aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Tahun buku Grup adalah 1 Januari sampai dengan 30 September 2026.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

b. Perubahan kebijakan akuntansi

Penerapan amendemen standar yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2026, yang relevan dengan operasi Perusahaan, namun tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki efek yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing – Kekurangan Ketertukaran"
- Amandemen PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan – Pengaturan Pembiayaan Pemasok"
- Amandemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan: tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan"

c. Standar akuntansi yang telah disahkan namun belum berlaku efektif

Standar baru, amendemen dan penyesuaian tahunan yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2026 adalah sebagai berikut:

Efektif 1 Januari 2027:
- PSAK 118 "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements *(continued)*

The consolidated statements of cash flows have been prepared by using the direct method, presents receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

The annual financial reporting period of the Group is January 1 until September 30, 2026.

The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the functional currency of the Group.

b. Changes in accounting principles

The adoption of the amended standard that is effective beginning January 1, 2025 which are relevant to the Company operation, but did not result in substantial changes to the Company accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years are as follows:

- *Amendment to PSAK No. 221, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rate - Lack of Exchangeability"*
- *Amendment to PSAK No. 107, "Financial Instruments: Disclosures - Supplier Finance Arrangements"*
- *Amendment to PSAK No. 109, "Financial Instruments: related to classification and measurement of financial instruments."*

c. Accounting standards issued but not yet effective

New standards, amendments and annual improvements issued but not yet effective for the financial year beginning 1 January 2026 are as follows:

Effective January 1, 2027:
- *PSAK 118 "Presentation and Disclosure in Financial Statements"*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Standar akuntansi yang telah disahkan namun belum berlaku efektif (lanjutan)

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar dan interpretasi baru dan revisi tersebut pada laporan keuangan konsolidasian.
Penerapan dini atas standar baru dan revisi diperkenankan.

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar dan interpretasi baru dan revisi tersebut pada laporan keuangan konsolidasian Grup. Mulai dari 1 Januari 2026, referensi terhadap masing-masing PSAK dan ISAK akan diubah sesuai dengan penerbitan oleh DSAK Ikatan Akuntan Indonesia.

d. Prinsip-prinsip konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian terdiri dari laporan keuangan Entitas anak.

Pengendalian didapat ketika Perusahaan terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas investee.

Secara spesifik, Grup mengendalikan investee jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- Kekuasaan atas investee (misal, hak yang ada memberi kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan investee);
- Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

c. Accounting standards issued but not yet effective *(continued)*

As at the authorisation date of these consolidated financial statements, the Group was still evaluating the potential impact of the implementation of these amendments on its consolidated financial statements.
Early adoption of the new and revised standards is permitted.

As at the authorisation date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of these new and amended standards and interpretations on the Group's consolidated financial statements. Beginning January 1, 2026, references to the individual PSAKs and ISAKs will be changed as published by the DSAK of Indonesian Institute of Accountants.

d. Principles of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and subsidiaries..

Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

- *Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);*
- *Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee;*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

d. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

- Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas investee termasuk:

- Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain;
- Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain;
- Hak suara dan hak suara potensial Grup

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan investee jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Grup dan pada kepentingan non pengendali ("KNP"), walaupun hasil di KNP mempunyai saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

d. Principles of consolidation *(continued)*

- *The ability to use its power over the investee to affect its returns.*

When the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- *The contractual arrangement with the other vote holders of the investee;*
- *Rights arising from other contractual arrangements;*
- *The Group's voting rights and potential voting rights*

The Group re-assesses 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.

Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary.

Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income ("OCI") are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

d. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi

antar anggota Grup akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Perubahan kepemilikan di entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka:

- Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas Entitas anak; Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada.
- Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- Mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi;
- Mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

e. Kombinasi Bisnis

Untuk pembelian dengan diskon, sebelum mengakui keuntungan dari pembelian dengan diskon, pihak pengakuisisi menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih serta mengakui setiap aset atau liabilitas tambahan yang dapat diidentifikasi dalam pengkajian kembali tersebut.

Jika selisih lebih itu tetap ada setelah identifikasi dilakukan, maka pihak pengakuisisi mengakui keuntungan yang dihasilkan dalam laba rugi pada tanggal akuisisi. Selisih lebih diatribusikan kepada pihak pengakuisisi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

d. Principles of consolidation *(continued)*

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.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it:

- *Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary; Terminate the recognition of the recorded amount of each KNP;*
- *Derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any.*
- *Recognizes the fair value of payments received;*
- *Recognizes any investment retained at fair value;*
- *Recognizes any resulting difference as a gain or loss in the income statement;;*

- *Reclassifying to profit or loss the proportion of gains and losses previously recognized in other comprehensive income or retained earnings is also a requirement if the Group is to dispose of the related asset or liability directly.*

e. Business combination

For bargain purchases, before recognizing a gain on a bargain purchase, the acquirer reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and recognizes any additional assets or liabilities that are identified in that review.

If that gain remains after applying the identification, the acquirer recognizes the resulting gain in profit or loss on the acquisition date. The gain is attributed to the acquirer.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Kombinasi Bisnis *(lanjutan)*

Imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar tanggal akuisisi. Perubahan nilai wajar atas imbalan kontinjensi setelah tanggal akuisisi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas, akan diakui dalam laporan laba rugi atau pendapatan komprehensif lainnya. Jika diklasifikasikan sebagai ekuitas, imbalan kontinjensi tidak diukur kembali sampai penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas.

Pada tanggal akuisisi, goodwill awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap KNP atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset bersih yang telah diidentifikasi dari entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada harga perolehan dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Grup yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka goodwill yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi UPK yang ditahan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

e. Business combination *(continued)*

Any contingent consideration to be transferred by the acquirer is recognized at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration which is deemed to be an asset or liability, either in profit or loss or as other comprehensive income. If the contingent consideration is classified as equity, it should not be remeasured until it is finally settled within equity.

At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for NCI over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the identifiable net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in profit or loss.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's Cash-Generating Units ("CGUs") that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those CGUs.

Where goodwill forms part of a CGU and part of the operations within that CGU is disposed of, the goodwill associated with the operations disposed of is included in the carrying amount of the operations when determining the gain or loss on disposal of the operations. Goodwill disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the operations disposed of and the portion of the CGU retained.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

f. Investasi pada entitas asosiasi

Asosiasi adalah entitas dimana Grup memiliki pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan kebijakan tersebut.

Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan sama pentingnya dengan pengendalian atas anak perusahaan.

Investasi Grup pada entitas asosiasi diukur menggunakan metode ekuitas. Sesuai dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi diakui sebesar nilai perolehannya.

Jumlah tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Grup atas asset bersih entitas asosiasi sejak tanggal akuisisi. Goodwill terkait dengan entitas asosiasi termasuk ke dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diperkenankan diamortisasi atau dilakukan tes penurunan nilai.

Laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Setiap perubahan atas pendapatan komprehensif lain atas investasi disajikan sebagai bagian dari pendapatan komprehensif lain Grup. Sebagai tambahan, ketika terdapat perubahan yang diakui secara langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan tersebut, ketika berlaku dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba dan rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi antara Grup dan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan kepentingan Grup dalam entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disiapkan sesuai dengan periode pelaporan yang sama dengan Grup. Bila diperlukan, penyesuaian dibuat untuk menyamakan dengan kebijakan akuntansi Grup.

Setelah penerapan metode ekuitas, Grup menentukan apakah perlu untuk mengakui rugi penurunan nilai atas investasi di entitas asosiasi.

2. *MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION* *(continued)*

f. Investment in associates

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

The considerations made in determining significant influence are similar to those necessary to determine control over subsidiaries.

The Group's investments in its associate are accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognized at cost.

The carrying amount of the investment is adjusted to recognize changes in the Group's share of net assets of the associate since the acquisition date. Goodwill relating to the associate is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor individually tested for impairment.

The consolidated statements of profit and loss and other comprehensive income reflect the Group's share of the results of operations of the associate. Any change in OCI of this investment is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of the change, when applicable, in the consolidated statements of changes in equity. Unrealized gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the interest in the associate.

The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period as the Group. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognize an impairment loss on its investment in its associate.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

f. Investasi pada entitas asosiasi (lanjutan)

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat bukti yang objektif yang mengindikasikan bahwa investasi pada entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti penurunan nilai, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya, dan mengakui kerugian tersebut sebagai "bagian dari keuntungan entitas asosiasi" dalam laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain konsolidasian.

Saat kehilangan pengaruh signifikan atas asosiasi, Grup mengukur dan mengakui sisa investasinya pada nilai wajar. Semua perubahan antara nilai tercatat investasi pada saat kehilangan pengaruh signifikan dan nilai wajar atas sisa investasi dan pendapatan atas pelepasan investasi diakui dalam laba rugi.

Pada tahun 2025, Grup melakukan perubahan penyajian laporan keuangan sehubungan dengan perubahan status investasi pada PT Megapolitan Mentari Persada (MMP) (lihat catatan 9).

Sehubungan dengan perubahan tersebut, angka komparatif tahun sebelumnya tidak disajikan kembali karena perubahan ini merupakan dampak dari perubahan fakta dan keadaan dan bukan merupakan perubahan kebijakan akuntansi.

g. Kas dan Setara Kas

Berdasarkan PSAK No. 207: Laporan Arus Kas, kas dan setara kas terdiri atas saldo kas (cash on hand) dan rekening giro (demand deposit) dan investasi yang sifatnya sangat likuid, berjangka pendek, yang dengan cepat dapat segera dikonversikan menjadi kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan. Tidak dijadikan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

f. Investment in associates *(continued)*

At each reporting date, the Group determines whether there is objective evidence that the investment in the associate is impaired. If there is such evidence, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate and its carrying value, then recognizes the loss as "share of profit of an associate" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognizes any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate upon loss of significant influence and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.

In 2025, the Group changed the presentation of its financial statements in connection with a change in the status of its investment in PT Megapolitan Mentari Persada (MMP) (see Note 9).

In light of these changes, comparative figures for the previous year have not been restated, as these changes result from changes in facts and circumstances and do not constitute a change in accounting policy.

g. Cash and Cash Equivalent

Based on PSAK No. 207: The statement of cash flows, cash and cash equivalents consists of cash on hand and demand deposits and investments that are very liquid, short-term, which can be quickly converted into cash in a predetermined amount and has a risk of insignificant changes in value. Not pledge as collateral and unrestricted.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

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

a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
   - memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
   - memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
   - merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
   - entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama.
   - satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana lain tersebut adalah anggotanya).
   - Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari entitas ketiga yang sama
   - Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga
   - Entitas tersebut adalah suatu program imbalan paska kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.
   - Entitas yang dikendalikan atau dikendaikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a
   - Orang yang diidentifikasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a.i. memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan anggota personel manajemen kunci entitas (atau induk entitas)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

h. Transactions with related parties

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

a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
   - *has control or joint control over the reporting entity;*
   - *has significant influence over the reporting entity; or*
   - *is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting*

b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
   - *The entity and the reporting entity are members of the same group*
   - *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).*
   - *Both entities are joint ventures of the same third party.*
   - *One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.*
   - *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.*
   - *The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in a.*
   - *A person identified in a.i has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi (lanjutan)

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

i. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih secara agregat. Biaya perolehan persediaan dialokasikan menurut masing-masing proyek yang ditentukan berdasarkan metode identifikasi khusus untuk beban yang langsung berkaitan dengan proyek pembangunan perumahan dan berdasarkan rata-rata meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial sesuai dengan sektor yang dikembangkan.

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih secara agregat. Biaya perolehan persediaan dialokasikan menurut masing-masing proyek yang ditentukan berdasarkan metode identifikasi khusus untuk beban yang langsung berkaitan dengan proyek pembangunan perumahan dan berdasarkan rata-rata meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial sesuai dengan sektor yang dikembangkan.

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estate serta biaya-biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah yang tersedia untuk dijual pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya proyek dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing- masing.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

h. Transactions with related parties *(continued)*

The transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those for transactions with unrelated parties.

i. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value in aggregate. Inventories cost allocated according to each project is determined by specific identification method for expenses directly related to housing projects and based on the average square meter for public facilities and social burden in those sectors developed.

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value in aggregate. Inventories cost allocated according to each project is determined by specific identification method for expenses directly related to housing projects and based on the average square meter for public facilities and social burden in those sectors developed.

The cost of land for development consists of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs. Land under development is transferred to landplots available for sale when the land development is completed. Total project cost is allocated proportionately to the saleable landplots based on their respective areas.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Persediaan (Lanjutan)

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

Biaya perolehan bangunan dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah, rukan dan apartemen *(strata title)* tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Untuk proyek properti residensial, harga perolehan dipindahkan ke persediaan pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastuktur. Sedangkan untuk proyek properti komersial, pada saat selesainya pengembangan tanah dan pembangunan infrastruktur, harga perolehan akan tetap disajikan sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Biaya perolehan jasa konstruksi meliputi biaya yang langsung berhubungan dengan proyek dan biaya pinjaman serta dipindahkan pada aset bangunan jasa konstruksi pada saat selesai dibangun dan siap diserahkan pada pemilik.

Biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

j. Piutang usaha

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bersih. Perusahaan melakukan penyisihan piutang ragu-ragu jika ada ditentukan berdasarkan penelahaan oleh manajemen atas keadaan akun masing-masing pelanggan pada akhir periode.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

i. Inventories *(Continued)*

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

The cost of buildings and apartments under construction is transferred to houses, shops and apartments (strata title) available for sale when the construction is substantially completed.

For residential property project, its cost is classified as part of inventories upon the commencement of development and construction of infrastructure. For commercial property project, upon the completion of development and construction of infrastructure, its cost remains as part of inventories or is reclassified to the related investment properties account, whichever is more appropriate.

The acquisition cost of construction services includes the costs directly related to the project and the cost of borrowing, and transferred to the asset at the time of the building construction is completed and ready to be submitted to the owner.

Borrowing costs related to development activities are capitalized to development projects. Capitalization discontinued when the development project is substantially ready for their intended use or development activities postponed or suspended in a considerable period of time.

j. Trade receivables

Trade receivables are recorded at net. The Company has provided and allowance for doubtful account which is made based on review of collectability individual outstanding amount at end of year.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

k. Biaya dibayar dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi berdasarkan masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus.

l. Tanah yang belum dikembangkan

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya praperolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai. Biaya perolehan tanah yang dimaksud mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, mencakup, tetapi tidak terbatas sebagai berikut:

- biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman, dan lain-lain yang berada di atas tanah tersebut;
- biaya gambar topografi;
- biaya pembuatan cetak biru *(master plan);*
- biaya pengurusan dokumen hukum dan pengamanan asset
- bea balik nama, komisi untuk perantara
- imbalan jasa profesional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hukum, ahli konstruksi, dan lain-lain
- biaya pematangan tanah termasuk biaya peruntuhan bangunan

m. Aset tetap

Grup menerapkan PSAK 216: Aset Tetap.

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

k. Prepaid expenses

Prepaid expenses are amortized over the periods benefited using the straight-line method.

l. Land for development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land undeveloped, pre-acquisition costs and land acquisition costs, transferred to land under development when land development will begin. The cost of land in question cover the purchase of land area, including all costs directly resulting in the ground ready to be used in accordance with its intended purpose, including, but not limited to the following:

- *land acquisition costs, including the cost of the building (which is not to be used as a building), plants, and others who are on the land;*
- *Cost topographic image;*
- *Master plan cost*
- *Legal document processing costs and asset security*
- *Transfer of rights, commission for intermediaries*
- *in exchange for professional services such as environmentalists, land experts, lawyers, construction, etc.*
- *development of land costs including the cost of razing buildings*

m. Fixed assets

The Group applies SFAS 216: Fixed Assets.

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when that cost is incurred, if the recognition criteria are met.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Aset tetap (lanjutan)

Selanjutnya, pada saat pemeriksaan yang signifikan dilakukan untuk kelangsungan dari pengoperasian suatu aset tetap, biaya pemeriksaan itu diakui ke dalam jumlah tercatat *(carrying amount)* aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi tahun berjalan.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus *(straight-line method)* berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

m. Fixed assets *(continued)*

Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the fixed assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit and loss as they are incurred.

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:

	2026 dan/and 2025	
Bangunan	20 Tahun/ *Years*	*Buildings*
Inventaris kantor	4 – 8 Tahun/ *Years*	*Office Equipments*
Inventaris mesin	4 – 8 Tahun/ *Years*	*Machinery Equipment*
Inventaris proyek	4 – 8 Tahun/ *Years*	*Project Equipments*
Kendaraan	4 – 8 Tahun/ *Years*	*Vehicles*

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama periode hak atas tanah atau estimasi masa manfaat ekonomis tanah, periode mana yang lebih pendek.

Specific costs associated with the extension or renewal of land titles are deferred and amortized over the legal term of the land rights or economi life of the land, whichever period is shorter.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap atau properti investasi yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Construction in progress is stated at cost and is accounted as part of fixed assets. The accumulated costs are reclassified to the appropriate fixed asset or investment property account when the construction is completed and the constructed asset is ready for its intended use.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Aset tetap (lanjutan)

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

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direview, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB) ketika tanah pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun Aset tetap. Biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah dalam bentuk HGB ditangguhkan dan diamortisasi sesuai umur hukum hak atas tanah, dan disajikan sebagai bagian dari akun "Aset tidak lancar lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

n. Properti investasi

Grup menerapkan PSAK 240: Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

m. Fixed assets *(continued)*

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on 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 operations in the year the asset is derecognized.

The fixed assets' residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed and adjusted prospectively, if appropriate, at each financial year end.

The costs incurred in order to acquire legal rights over land in the form of The Right Build (HGB) certificates upon acquisition of land is recognized as part of the acquisition cost of the land in Fixed assets and is not amortized. Costs incurred in connection with the extension or renewal of the HGB are deferred and amortized throughout the validity period of the legal rights and presented as part of "Other non current financial assets" in the consolidated statement of financial position.

n. Investment properties

The Group applies PSAK 240: 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.

Investment properties are initially measured at acquisition and development costs (including borrowing costs incurred).

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

n. Properti investasi (lanjutan)

Sebelum tanggal 1 Januari 2021, properti investasi diukur menggunakan model biaya untuk pengukuran setelah pengakuan. Berdasarkan model biaya, properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai. Properti investasi disusutkan dengan metode garis lurus *(straight-line method)* selama estimasi masa manfaatnya yakni 20 (dua puluh) tahun.

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

Mulai tanggal 1 Januari 2021, menggunakan model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan. Berdasarkan nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya. Penilaian Nilai wajar Properti Investasi dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa keuangan (OJK).

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

o. Sewa

Grup menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

n. Investment properties *(continued)*

Before January 1, 2021, investment properties were subsequently measured using cost model. Based on cost model, investment properties were measured at acquisition cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. Investment property is depreciated by the straight-line method over their estimated useful life which is 20 (twenty) years.

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.

Starting from 1 January 2021, the Group uses the fair value model for measurement after recognition. Based on fair value, gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are recognised in profit or loss in the period in which they arise. The fair value assessment of Investment Property is carried out by an Independent Public Appraisal Services Office (KJPP) registered with the Financial Services Authority (OJK).

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

o. Leases

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

o. Sewa (lanjutan)

Grup sebagai lessee

Grup menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

Aset Hak – Guna

Grup mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

Liabilitas sewa

Pada tanggal dimulainya sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu.

2. *MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION* *(continued)*

o. *Leases* *(continued)*

Group as a lessee

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the right to use the underlying assets.

Right of use assets

he Group recognizes right of use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right of use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:

If ownership of the leased asset transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

o. Sewa (lanjutan)

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Grup melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa.

Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

o. Leases *(continued)*

The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate.

Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

Short-term leases and leases of low-value assets

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

o. Sewa *(lanjutan)*

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 yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

p. Kapitalisasi biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman terdiri dari beban bunga dan biaya pendanaan lainnya yang ditanggung oleh Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

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

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan.

Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

o. Leases *(continued)*

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 arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

p. Capitalization of borrowing costs

Capitalization of borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying are capitalized as part of the cost of the related asset. Other borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred. Borrowing costs consist of interests expense and other financing charges that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use have started and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred.

The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted.

Interest is also capitalized on the purchase cost of a site property acquired specifically for development, but only where activities necessary to prepare the asset for development are in progress.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Penurunan nilai aset non-keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset (yaitu aset tak berwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, atau aset tak berwujud yang belum dapat digunakan) diperlukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan atas aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau UPK dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan nilainya menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, model penilaian yang sesuai digunakan untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda *(multiple valuation)* atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

q. Impairment of non-financial asset value

The Group assesses at each reporting date whether there is an indication that assets may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for assets (i.e., an intangible asset with an indefinite useful life, or an intangible asset not yet available for use) is required, the Group makes an estimate of the recoverable amounts of the respective assets.

An asset's recoverable amount is the higher of the asset's or its CGU's fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or group of assets. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.

In assessing the value in use, the estimated net 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. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the asset. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Penurunan nilai aset non-keuangan (lanjutan)

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.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya.

Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

r. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup menerapkan PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020. Grup mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

q. Impairment of non-financial asset value *(continued)*

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 recognized. 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, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years.

Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

r. Revenue and expense recognition

Revenue from contracts with customers

The Group has adopted PSAK 115: Revenue from Contracts with Customers, effective on or after January 1, 2020. The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:

1. *Identify contract(s) with customers;*
2. *Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct .*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

r. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan *(lanjutan)*

3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendir relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin;
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Grup bergerak dalam bisnis penjualan bangunan rumah, bangunan komersial dan apartement sejenis lainnya beserta kapling tanahnya, dll. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Grup secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

r. Revenue and expense recognition *(continued)*

Revenue from contracts with customers *(continued)*

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

4. The allocation of the transaction price to each performance obligation is based on a relatively estimated stand-alone selling price based on expected cost plus a margin;
5. Recognition of revenue when the performace obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or servise).

The Group is in the business of providing sales of houses, shops and other similar properties including landplots, etc. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, except for the agency services below, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

r. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Penjualan kondominium, perkantoran dan tanah dan bangunan.

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telahmenerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk (i) tanah kavling; (ii) rumah tinggal; (iii) gedung perkantoran; dan (iv) unit kondominium dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Dalam skema pembayaran tertentu, ketika pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan pengalihan pengendalian atas properti kepada pembeli tidak bertepatan dan perbedaan antara waktu penerimaan pembayaran dan pemenuhan kewajiban pelaksanaan adalah 12 bulan atau lebih, entitas menyesuaikan harga transaksi dengan pelanggannya dan mengakui komponen pembiayaan.

Dalam menyesuaikan komponen pembiayaan, Grup menggunakan tingkat diskonto yang mencerminkan transaksi pembiayaan terpisah antara Grup dan pelanggan pada awal kontrak. Pendapatan bunga atau beban bunga akan diakui bergantung pada pengaturannya. Grup telah memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk tidak menyesuaikan harga transaksi atas keberadaan komponen pembiayaan yang signifikan ketika periode antara pengalihan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan dan tanggal pembayaran adalah 12 bulan atau kurang.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***r. Revenue and expense recognition** (continued)*

Sale of condominium, office and land and bulidings.

The Group entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when thecompleted real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

The sale of real estate unit may cover the contract for the (i) parcel of land; (ii) landed house; (iii) office building; and (iv) condominium unit and the Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts.

Under certain payment schemes, the time when payments are made by the buyer and the transfer of control of the property to the buyer do not coincide and where the difference between the timing of receipt of the payments and the satisfaction of a performance obligation is 12 months or more, the entity adjusts the transaction price with its customer and recognizes a financing component

In adjusting for the financing component, the Group uses a discount rate that would reflect that of a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception. An interest income or interest expense will be recognized depending on the arrangement. The Group has elected to apply the practica lexpedient not to adjust the transaction price for the existence of significant financing component when the period between the transfer of control of good or service to a customer and the payment date is 12 months or less.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

r. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Penjualan kondominium, perkantoran dan tanah dan bangunan. *(lanjutan)*

Setelah penyerahan unit real estat yang telah selesai, Grup memberikan garansi 90 hari untuk memperbaiki kerusakan kecil atas tanah dan bangunan rumah, gedung perkantoran dan unit kondominium yang diserahkan. Hal ini dinilai oleh

Grup sebagai jaminan kualitas dan tidak diperlakukan sebagai kewajiban pelaksanaan yang terpisah.

Pendapatan usaha lainnya

Pendapatan usaha lainnya terutama berasal dari listrik, air dan gas yang ditagihkan kepada penyewa, dan biaya parkir.

Pertimbangan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dikenakan berdasarkan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah. Biaya parkir diakui pada saat layanan disediakan.

s. Imbalan kerja

Grup telah menerapkan secara retrospektif PSAK 219, "Imbalan Kerja", di adopsi dari International Accounting Standards ("IAS") 19.

PSAK ini menetapkan antara lain, (i) menghapuskan *"corridor approach"* yang digunakan dalam PSAK sebelumnya dan (ii) perubahan signifikan dalam pengakuan, penyajian dan pengungkapan imbalan pascakerja yang antara lain sebagai berikut:

- Keuntungan dan kerugian aktuarial saat ini diharuskan untuk diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan dikeluarkan secara permanen dari laba atau rugi.
- Keuntungan yang diharapkan atas asset plan tidak lagi diakui dalam laba atau rugi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

r. Revenue and expense recognition *(continued)*

Sale of condominium, office and land and bulidings. *(continued)*

After the delivery of the completed real estate unit, the Group provides a 90-day warranty to repair minor defects on the delivered serviced lot and house, office building and condominium unit. This is assessed by the Group as a

quality assurance warranty and not treated as a separate performance obligation.

Other operating revenues

Other operating revenues are mainly derived from electricity, water and gas billed to tenants, and parking fee.

The consideration charged to tenants for these services includes fees charged is based on reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced. Parking fee is recognized at the over time when the services are provided.

s. Employee benefits

The Group has retrospectively adopted PSAK 219, "Employee Benefits", adopted from International Accounting Standards ("IAS") 19.

This SFAS provides, among others, (i) the elimination of the "corridor approach" permitted under the previous version and (ii) significant changes in the recognition, presentation and disclosure of postemployment benefits which, among others, are as follows:

- *Actuarial gains and losses are now required to be recognized in OCI and excluded permanently from profit or loss.*
- *Expected return on assets plan will no longer be recognized in profit or loss.*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

s. Imbalan kerja (lanjutan)

- Keuntungan yang diharapkan digantikan dengan mengakui pendapatan bunga (atau beban) atas program manfaat pasti bersih (atau liabilitas) dalam laba atau rugi, yang dihitung menggunakan tingkat diskonto untuk mengukur kewajiban pensiun.

- Biaya jasa lalu yang belum menjadi hak karyawan tidak bisa lagi ditangguhkan dan diakui periode mendatang. Semua biaya jasa lalu akan diakui lebih awal ketika amendemen/kurtailmen terjadi atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau biaya pemutusan terkait.

Perubahan tersebut dibuat agar aset atau liabilitas pensiun bersih diakui dalam posisi laporan keuangan konsolidasian untuk menggambarkan nilai penuh dari defisit atau surplus program.

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan PSAK No. 24 (Revisi 2018), UU Cipta Kerja No. 11/2020 dan PP No. 35/2021. Berdasarkan UU tersebut, Grup diharuskan membayar uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang pengganti hak kepada karyawan apabila persyaratan yang ditentukan dalam UU tersebut terpenuhi.

Grup juga menyelenggarakan program iuran pasti untuk seluruh karyawan tetapnya. Imbalan atas UUK tersebut telah dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada usia normal pensiun dari Dana Pensiun dengan manfaat yang diperoleh sesuai dengan UUK tersebut setelah dikurangi akumulasi imbalan kerja karyawan dan hasil investasi yang terkait. Jika manfaat program pensiun iuran pasti kurang dari persyaratan yang ditetapkan UUK, Grup harus menyediakan kekurangannya.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***s. Employee benefits** (continued)*

- *Expected returns are replaced by recognizing interest income (or expense) on the net defined benefit asset (or liability) in profit or loss, which is calculated using the discount rate used to measure the pension obligation.*

- *Unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period. Instead, all past service costs will be recognized at the earlier of when the amendment/curtailment occurs or when the Group recognizes related restructuring or termination costs.*

Such changes are made in order that the net pension assets or liabilities are recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit or surplus.

The Group provides post-employment benefits as required under PSAK No. 24 (Revised 2018), Work Creation Law No. 11/2020 and PP No. 35/2021. Under the Law, the Group is required to pay separation, appreciation and compensation benefits to its employees if the conditions specified in the Law are met.

The Group also has a defined contribution plan covering substantially all of its eliglible employees. The benefits under the Law have been calculated by comparing the benefits that will be received by an employee at normal pension age from the Pension Plan with the benefits as stipulated under the Law, after deducting the accumulated employee contribution and the related investment results. If the employer-funded portion of the Pension Plan benefit is less than the benefit as required by the Law, the Group will provide for such shortfall.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

s. Imbalan kerja (lanjutan)

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, hasil yang diharapkan atas aset dana pensiun dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui pendapatan komprehensif lainnya dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. 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.

t. Transaksi dan saldo mata uang asing

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional entitas induk. Setiap entitas anak menentukan mata uang fungsional dan transaksi-transaksi yang termasuk dalam laporan keuangan pada setiap entitas diukur dengan mata uang fungsional tersebut.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***s. Employee benefits** (continued)*

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, expected return on plan assets and annual rate of increase in compensation.

All re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, and the return of plan assets (excluding net interest) are recognized immediately through other comprehensive income in order for the net pension asset or liability recognized in the interim consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Remeasurements 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.

t. Foreign currency transactions and balances

The Company's consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is also the Parent Company's functional currency. Each subsidiary determined its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

t. Transaksi dan saldo mata uang asing (lanjutan)

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada setiap akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas keuangan dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk tahun yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kurs yang digunakan adalah Rp17.877 dan Rp16.782.

u. Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang terjadi akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi andal mengenai total liabilitas tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

v. Pajak penghasilan

Pajak non-final

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laporan laba rugi kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui diluar laba atau rugi, baik dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung pada ekuitas.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***t. Foreign currency transactions and balances** (continued)*

Transactions involving foreign currencies are recorded at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the end of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchange prevailing at the last banking transaction date of the year, as published by Bank Indonesia, and the resulting gains or losses are credited or charged to current operations.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the rates of exchange used was Rp17.877 and Rp16.782.

u. Provisions

A provision is recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) where, as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

All of the provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligations, the provisions are reversed.

v. Income tax

Non-final tax

Tax expense comprises current and deferred tax. Tax expense is recognized in profit or loss except to the extent that it relates to items recognized outside profit or loss, either in other comprehensive income or directly in equity.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

2. *MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION* *(continued)*

Pajak kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi dimana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak kini dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Perusahaan mengajukan keberatan, Perusahaan mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Perusahaan.

Current tax

Current tax expense is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted at end of the reporting period, and is provided based on the estimated taxable income for the year. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provision where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Under payment or overpayment of corporate income taxare presented as part of current income tax expense in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Correction to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received. If the the Company file an appeal, the the Company consider whether it is probable that a tax ationauthority will accept the appeal and reflect its effect on the the Company's tax liabilities.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between th etax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences with certain exceptions. Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and tax losses carry-forward to the extent that it is probable that taxable income will be available in future years against which the deductible temporary differences and tax losses carry-forward can be utilized.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

v. Pajak penghasilan (lanjutan)

Pajak tangguhan (lanjutan)

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan atau dibebankan pada periode operasi berjalan, untuk transaksi transaksi yang sebelumnya telah dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain atau langsung ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara salinghapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum adauntuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini,atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhanberkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atauPerusahaan bermaksud untuk menyelesaikan aset danliabilitas pajak kini dengan dasar neto.

w. Pengampunan pajak

Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui pada saat Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) diterbitkan oleh Kantor Pajak dan tidak diakui secara neto (saling hapus). Selisih antara Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui sebagai Tambahan Modal Disetor.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

v. Income tax *(continued)*

Deferred tax *(continued)*

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it isno longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. Unrecognized deferred tax assets are reassessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable income will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted at the end of reporting period. The related tax effects of the provisions for and/or reversals of all temporary differences during the year, including the effect of change in tax rates, are credited or charged to current period operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to other comprehensive income or directly in equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when alegally enforceable right exists to offset current tax assets against current tax liabilities, or the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to the same taxable entity, or the Company intends to settle its current assets and liabilities on a net basis.

w. Tax amnesty

Tax Amnesty Assets and Liabilities are recognized upon the issuance of Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) by tax office and they are not recognized as net amount (offset). The difference between Tax Amnesty Assets and Tax Amnesty Liabilities are recognized as Additional Paid in Capital.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

w. Pengampunan pajak (lanjutan)

Aset Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai yang disetujui dalam SKPP.

Liabilitas Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai kas dan setara kas yang masih harus dibayarkan oleh Perusahaan sesuai kewajiban kontraktual atas perolehan Aset Pengampunan Pajak.

Uang tebusan yang dibayarkan oleh Perusahaan untuk memperoleh pengampunan pajak diakui sebagai beban pada periode dimana SKPP diterima oleh Perusahaan.

Setelah pengakuan awal, Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak diukur sesuai dengan SAK yang relevan sesuai dengan klasifikasi masing-masing Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak.

x. Instrumen keuangan

i. Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Aset keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (OCI).

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Grup untuk mengelolanya. Dengan pengecualian piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Grup telah menerapkan kebijaksanaan praktisnya, Grup pada awalnya mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi. Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Grup telah menerapkan kebijaksanaan praktis diukur pada harga transaksi yang ditentukan berdasarkan PSAK 115.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***w. Tax amnesty** (continued)*

Tax Amnesty Assets are initially recognized at the value stated in SKPP.

Tax Amnesty Liabilities are initially measured at the amount of cash or cash equivalents to be settled by the Company according to the contractual obligation with respect to the acquisition of respective Tax Amnesty Assets.

The redemption money paid by the Company to obtain the tax amnesty is recognized as expense in the period in which the Company receives SKPP.

After initial recognition, Tax Amnesty Assets and Liabilities are measured in accordance with respective relevant SAKs according to the classification of each Tax Amnesty Assets and Liabilities.

x. Financial Instruments

i. Financial Assets

Initial Recognition and Measurement

Financial assets are classified, at initial recognition, as subsequently measured at amortized cost and fair value through other comprehensive income (OCI).

The classification of financial assets at initial recognition depends on the financial asset's contractual cash flow characteristics and the Group's business model for managing them. With the exception of accounts receivable - trade that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient, the Group initially measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs. Account receivable - trade that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under SFAS 115.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran Awal (lanjutan)

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui OCI, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang 'semata-mata pembayaran pokok dan bunga (SPPI)' dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai tes SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana Grup mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari pengumpulan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

Pengukuran selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan, selain yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai, diklasifikasikan ke dalam kategori berikut pada saat pengakuan awal :

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi
- Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)
- Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI)

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Kategori ini adalah yang paling relevan dengan Grup. Grup mengukur aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***x. Financial Instruments** (continued)*

***i. Financial Assets** (continued)*

Initial Recognition and Measurement (continued)

In order for a financial asset to be classified and measured at amortised cost or fair value through OCI, it needs to give rise to cash flows that are 'solely payments of principal and interest (SPPI)' on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level.

The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

Subsequent measurement

For purposes of subsequent measurement, financial assets, other than those designated and effective as hedging instrument, are classified into the following categories upon initial recognation :

- *Financial assets at amortized cost*
- *Fair value through profit or loss (FVTPL)*
- *Fair value through other comprehensive income (FVOCI)*

Financial assets at amortized cost

This category is the most relevant to the Group. The Group measures financial assets at amortised cost if both of the following conditions are met:

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (lanjutan)

- 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 menggunakan metode suku bunga efektif (SBE) dan mengalami penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau rusak.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha dan aset keuangan lainnya.

Aset keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***x. Financial Instruments** (continued)*

***i. Financial Assets** (continued)*

Financial assets at amortized cost (continued)

- *The financial asset 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 asset 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 (EIR) method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

The Group's financial assets at amortized cost includes cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, due from related parties and other financial assets.

Financial assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL)

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL") (lanjutan)

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Perusahaan dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (held for trading) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Aset Keuangan yang Diukur pada *Fair Value Through Other Comprehensive Income* ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest* - "SPPI") dari jumlah pokok terutang.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***x. Financial Instruments** (continued)*

***i. Financial Assets** (continued)*

Financial assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL) (continued)

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Company may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

- *The financial asset is held within a business model whose objective is archived by both collective contractual cash flows and selling financial assets; and*
- *The contractual terms of the financial asset give rise to specified dates tha are solely payments of principal and interest (SPPI)on the principal amount outstanding.*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan yang Diukur pada *Fair Value Through Other Comprehensive Income* ("FVTOCI") (lanjutan)

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, di mana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Penghentian Pengakuan
Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan konsolidasian Grup) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa; atau
- Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan *'pass-through'*; dan salah satu (a) Grup telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian asset.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***x. Financial Instruments** (continued)*

***i. Financial Assets** (continued)*

Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI") (continued)

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

Derecognition
A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:

- *The rights to receive cash flows from the asset have expired; or*
- The Group has transferred its rights *to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a'pass-through' arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred not retained substantially all the risks and rewards of the asset,*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani perjanjian *pass-through*, Grup mengevaluasi apakah, dan sejauh mana, telah mempertahankan risiko dan manfaat kepemilikan. Ketika Grup tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau mengalihkan pengendalian atas aset, Grup terus mengakui aset yang ditransfer tersebut sejauh keterlibatannya secara berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset alihan dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang mencerminkan hak dan kewajiban yang dimiliki Grup.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer diukur pada nilai yang lebih rendah dari nilai tercatat asli aset dan jumlah maksimum imbalan yang mungkin diminta untuk dibayar kembali oleh Grup.

Penurunan nilai asset keuangan
Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (ECL) untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***x. Financial Instruments** (continued)*

***i. Financial Assets** (continued)*

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.

Impairment of financial assets
The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai utang dan pinjaman dan utang.

Semua liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar dan, untuk utang dan pinjaman dan utang usaha, setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Grup meliputi utang bank jangka pendek, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, beban akrual, liabilitas imbalan kerja jangka pendek - gaji dan tunjangan lainnya, utang bank dan lembaga pembiayaan, utang obligasi, liabilitas sewa, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang jaminan yang diterima dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya.

Pengukuran selanjutnya

Pengukuran liabilitas keuangan bergantung pada klasifikasinya, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

Utang dan pinjaman

Ini adalah kategori yang paling relevan dengan Grup. Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman yang dikenakan bunga selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat kewajiban dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskonto atau premi atas akuisisi dan biaya atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

x. Financial Instruments *(continued)*

ii. Financial Liabilities

Initial Recognition and Measurement

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as loans and borrowings and payables.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs.

The Group's financial liabilities include short-term bank loans, trade payables to third parties, other payables, accrued expenses, liability for short-term employee benefits - salaries and other allowances, loans from banks and financing institutions, bonds payable, lease liabilities, due to related parties, security deposits and other non current financial liabilities.

Subsequent measurement

The measurement of financial liabilities depends on their classification, as described below:

Loans and borrowings

This is the category most relevant to the Group. After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortiszd cost using the EIR method. Gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included as finance expenses in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan *(*lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan *(*lanjutan)

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru. Selisih nilai tercatat masing-masing diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

iii. Instrumen ekuitas

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

Pembelian kembali instrument 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.

iv. Saling hapus instrument keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

x. Financial Instruments *(continued)*

ii. Financial Liabilities *(continued)*

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires. When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income

iii. Equity instruments

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

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

iv. Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan *(*lanjutan)

v. Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang secara aktif diperdagangkan di pasar keuangan ditentukan dengan mengacu pada kuota harga pasar yang berlaku pada penutupan pasar pada akhir tahun pelaporan. Untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian tersebut meliputi penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar (arms-length market transactions), referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisis arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lainnya.

Penyesuaian risiko kredit

Grup menyesuaikan harga di pasar yang lebih dapat diobservasi untuk mencerminkan adanya perbedaan risiko kredit pihak yang bertransaksi antara instrumen yang diperdagangkan di pasar tersebut dengan instrumen yang dinilai untuk posisi aset keuangan. Dalam penentuan nilai wajar posisi liabilitas keuangan, risiko kredit Grup terkait dengan instrumen tersebut ikut diperhitungkan.

vi. Biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penyisihan penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskon pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.
Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (continued)*

***x. Financial Instruments** (continued)*

v. Fair value of financial instruments

The fair value of financial instruments that are actively traded in organized financial markets is determined by reference to quoted market BLID prices at the close of business at the end of the reporting year. For financial instruments where there is no active market, fair value is determined using valuation techniques. Such techniques may include using recent arm's length market transaction, reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same, discounted cash flow analysis, or other valuation models.

Credit risk adjustment

The Group adjusts the price in the more observable market to reflect any differences in counterparty credit risk between instruments traded in that market and the ones being valued for financial asset positions. In determining the fair value of financial liability positions, the Group's own credit risks associated with the instrument are taken into account.

vi. Amortized cost of financial instruments

Amortized cost is computed using the effective interest rate method less any allowance for impairment and principal repayment or reduction. The calculation takes into account any premium or discount on acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.

The Group assesses at each reporting date whether there is any objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

vi. Biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan (lanjutan)

Pinjaman dan piutang

Untuk pinjaman dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Grup terlebih dahulu menentukan bahwa terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

Jika Grup menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka aset tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman dan piutang memiliki suku bunga variabel, maka tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur setiap kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif yang berlaku.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

x. Financial Instruments *(continued)*

vi. Amortized cost of financial instruments *(continued)*

Loans and receivables

For loans and receivables carried at amortized cost, the Group first assesses whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant.

If the Group determines that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, whether significant or not, the asset is included in a group of financial assets with similar credit risk characteristics, and the group is collectively assessed for impairment. Assets that are individually assessed for impairment and for which an impairment loss is, or continues to be, recognized are not included in a collective assessment of impairment.

If there is objective evidence that an impairment loss has occurred, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not yet been incurred). The present value of the estimated future cash flows is discounted at the financial asset's original effective interest rate. If a "loans and receivables" financial asset has a variable interest rate, the discount rate for measuring impairment loss is the current effective interest rate.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

vii. Penurunan nilai aset keuangan

Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi melalui penggunaan pos cadangan penurunan nilai dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pendapatan bunga selanjutnya diakui sebesar nilai tercatat yang diturunkan nilainya berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan. Pinjaman yang diberikan dan piutang beserta dengan cadangan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan telah terealisasi atau dialihkan kepada Grup.

Jika, pada tahun berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya bertambah atau berkurang dengan menyesuaikan pos cadangan penurunan nilai. Jika di masa mendatang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, jumlah pemulihan tersebut diakui pada laba rugi.

viii. Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan

Aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan (atau, apabila dapat diterapkan, untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis) terjadi bila:

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

x. Financial Instruments *(continued)*

vii. Impairment of financial instruments

The carrying amount of the financial asset is reduced through the use of an allowance for impairment account and the amount of the loss is recognized in the consolidated statement of oyher comprehensive income. Interest income continues to be accrued on the reduced carrying amount based on the original effective interest rate of the financial asset. Loans and receivables, together with the associated allowance, are written off when there is no realistic prospect of future recovery and all collateral has been realized or has been transferred to the Group.

If, in a subsequent year, the amount of the estimated impairment loss increases or decreases because of an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is increased or reduced by adjusting the allowance for impairment account. If a future write-off is later recovered, the recovery is recognized in profit or loss.

viii. Derecognition of financial assets and liabilities

Financial assets

A financial asset (or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is derecognized when:

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or has expired.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

viii. Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

Ketika liabilitas keuangan awal digantikan dengan kewajiban keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan ketentuan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan kewajiban keuangan awal dan pengakuan kewajiban keuangan baru dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laba rugi.

y. Biaya emisi saham

Berdasarkan Surat Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM-LK) No.KEP554/BL/2010 tanggal 30 Desember 2010, biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang agio saham.

z. Laba per saham

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif. Oleh karenanya, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

aa. Segmen operasi

Segmen adalah bagian khusus dari Grup yang terlibat dalam menyediakan produk (segmen usaha), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

x. Financial Instruments *(continued)*

viii. Derecognition of financial assets and liabilities *(continued)*

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as an extinguishment of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in profit or loss.

y. Shared issuance cost

Based on the decree of the Capital Market Supervisory Agency and Financial Institutional (BAPEPAM-LK) No. KEP554/BL/2010 dated December 30, 2010, share issuance costs are presented as a deduction from share premium.

z. Earnings per share

Earnings per share amount is calculated by dividing the profit for the year attributable to owners of the Parent Entity by the weighted average number of shares outstanding during the year.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group has no outstanding potential dilutive ordinary shares; accordingly, no diluted earnings per share amount is calculated and presented in the consolidated statements of profit or loss other comprehensive income.

aa. Operating segment

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in providing certain products (business segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

aa. Segmen operasi (lanjutan)

Jumlah setiap unsur segmen dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk pos-pos yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut.

ab. Penggunaan estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas.

Pengungkapan aset dan liabilitas kontinjen pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

ac. Bagian partisipasi dalam Operasi Bersama

Ketika entitas dalam Grup memiliki aktivitas dalam operasi bersama, maka Grup sebagai operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingan dalam operasi bersama:

- aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

aa. Operating segment *(continued)*

The amount of each segment item reported is the measure reported to the chief operating decision-maker for the purposes of making decisions about allocating resources to the segment and assessing its performance.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment.

ab. Use of estimates

The preparation of consolidated financial statements in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standards requires management to use estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities.

The disclosure of contingent assets and liabilities as at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates.

ac. Interest in Joint Operations

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

- *Its assets, including its share of any assets held jointly.*
- *Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- *Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- *Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operations; and*
- *Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

ac. Bagian partisipasi dalam Operasi Bersama (lanjutan)

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama dimana Grup bertindak sebagai salah satu operator bersamanya, Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, Grup mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut dalam laporan keuangan konsolidasian hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operator bersama.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama yang entitas dalam Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya, Grup tidak mengakui bagian keuntungan atau kerugiannya sampai Grup menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(continued)*

ac. Interest in Joint Operations *(continued)*

When a Group entity transacts with a joint operation in which the Group is a joint operator the Group conducting the transaction with the other parties to the joint operation and, thus, gains or losses resulting from the transactions are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.

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

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan mensyaratkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, serta pengungkapan liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Namun, ketidakpastian estimasi dan asumsi ini dapat menyebabkan hasil yang memerlukan penyesuaian material atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang berdampak pada masa mendatang.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, yang terpisah dari estimasi dan asumsi yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan:

- **Pengklasifikasian aset keuangan dan liabilitas keuangan**

  Perusahaan menetapkan pengklasifikasian aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan.

3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING

The preparation of the consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of assets or liabilities affected in future periods.

Judgment

In the process of applying the Company's accounting policies, management has made the following judgments, apart from those involving estimations and assumptions, which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements:

- ***Classification of financial assets and liabilities***

  Company determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company's.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING *(lanjutan)*

- **Pengklasifikasian properti**

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail) mesin-mesin dan alat-alat berat, fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, mesin-mesin dan alat berat, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Grup, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.

- Penilaian properti

Nilai wajar tanah yang diungkapkan sebagai bagian dari akun "Aset tetap" dan "Properti investasi" ditentukan oleh penilai real estat independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar dan pendapatan. Pada kasus tertentu, nilai wajar aset ditentukan berdasarkan transaksi real estat terkini yang memiliki karakteristik dan lokasi aset Grup yang sejenis. Jumlah nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2024, diungkapkan di Catatan 11 dan 10 dalam laporan keuangan konsolidasian.

- Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan dalam pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba rugi Grup.

3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING *(continued)*

- Classification of property

The Group determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- *Investment property consists of land, buildings and infrastructures (principally offices, commercial warehouse and retail property), machinery and heavy equipment, hotel facilities and contructions in progress which are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.*
- *Fixed assets consists of land, buildings and infrastructures, machinery and heavy equipment, office and furniture equipment and contructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, and for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn rental income.*

- Valuation of property

The fair value of land and buildings disclosed under the "Fixed assets" and "Investment properties" accounts are determined by independent real estate valuation experts using recognized valuation techniques. These techniques comprise the cost approach and market and revenue valuation methods. In some cases, the fair value is determined based on recent real estate transactions with similar characteristics and location to those of the Group's assets. Total fair value as of December 31, 2024 is disclosed in Notes 11 and 10 to the consolidated financial statements.

- Financial instruments

The Grup 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 evidence, the amount of changes in fair values would differ if the Group utilized differenct valuation methodology. Any changes in fair values of these financial assets would affect directly the Group's profit or loss.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING *(lanjutan)*

Estimasi dan Asumsi

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

- **Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan properti investasi Grup mengestimasi**

  Grup mengestimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan teknologi di masa depan dan perilaku pasar aset.

  Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Grup secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari asset.

  Namun, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

  Untuk setiap tahun akan terpengaruh oleh perubahan atas faktor-faktor dan situasi tersebut. Pengurangan dalam estimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi Grup akan meningkatkan beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban operasi dan menurunkan aset.

3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING *(continued)*

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the 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:

- ***Estimating useful lives of fixed assets and investment properties***

  The Group estimates the useful lives of its fixed assets and investment properties based on expected asset utilization as anchored on business plans and strategies that also consider expected future technological developments and market behavior.

  The estimation of the useful lives of fixed assets and investment properties is based on the Group's collective assessment of industry practice, internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful lives are reviewed at least each financial year end and are updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limitations on the use of the assets.

  It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the estimates brought about by changes in the factors mentioned above.

  The amounts and timing of recorded expenses for any year are affected by changes in these factors and circumstances. A reduction in the estimated useful lives of the Group's fixed assets and investment properties increases the recorded cost of sales and direct costs and operating expenses and decreases total assets.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING *(lanjutan)*

- **Estimasi beban pensiun dan imbalan kerja lainnya**

  Beban dari program pensiun manfaat pasti dan nilai kini dari liabilitas pensiun ditentukan dengan menggunakan metode projected-unit- credit. Penilaian aktuaris termasuk membuat variasi asumsi yang terdiri dari, antara lain, tingkat diskonto, tingkat pengembalian dana pensiun yang diharapkan, tingkat kenaikan kompensasi dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup diakui langsung seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan periode jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

  Grup percaya bahwa asumsi mereka adalah memadai dan tepat, perbedaan signifikan dalam pengalaman aktual Grup atau perubahan signifikan dalam asumsi dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja.

- **Ketidakpastian liabilitas perpajakan**

  Dalam situasi tertentu, Perusahaan tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

  Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Perusahaan menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan ISAK 34, "Ketidakpastian dalam perlakuan pajak penghasilan". Perusahaan membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING *(continued)*

- ***Estimation of pension cost and other employee benefits***

  The cost of defined benefit plan and the present value of the pension obligation are determined using the projected-unit-credit method. Actuarial valuation includes making various assumptions which consist of, among other things, discount rates, expected rates of return on plan assets, rates of compensation increases and mortality rates. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized as other comprehensive income. Due to the complexity of the valuation and its underlying assumptions and long-term nature, a defined benefit obligation is highly sensitive to changes in assumptions.

  While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in its assumptions may materially affect its employee benefit liabilities.

- ***Uncertain tax exposure***

  In certain circumstances. the Company may not be able to determine the exact amount of its current or future tax liabilities due to ongoing investigations by, or negotiations with, the taxation authority. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income.

  In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Company applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with ISFAS 34, "Uncertainty over income tax treatments". The Company makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING *(lanjutan)*

3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING *(continued)*

- **Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak**

  Grup menjual rumah, rukan, apartemen, dll setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan rumah, rukan, kantor, apartement, dll atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani.

  Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan rumah, rukan, kantor, apartement, dll ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

  Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah, rukan, kantor, apartement, dll ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

- ***Consideration of significant financing component in a contract***

  The Group sells houses, shops, apartments, etc after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the houses, shops, offices, apartments, etc or payment of a lower transaction price when the contract is signed.

  The Group concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of houses, shops, offices, apartments, etc to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

  In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses, shops, offices, apartments, etc to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate thatwould be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Rincian kas dan setara kas adalah sebagai berikut:

The details of cash and cash equivalents are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Kas			***Cash***
Rupiah	43.653.339	37.755.842	*Rupiah*
Jumlah Kas	**43.653.339**	**37.755.842**	***Total Cash***
Bank			***Bank***
Rupiah			***Rupiah***
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	16.825.535.855	18.697.284.115	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.310.350.612	8.355.098.153	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Jago Tbk	2.552.669.641	1.812.673.324	*PT Bank Jago Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	2.383.851.494	2.624.136.181	*PT Bank Central Asia Tbk*

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Rincian kas dan setara kas adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.276.663.670	1.313.856.598	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.374.223.988	1.426.389.401	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.212.886.059	661.819.690	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.099.699.994	1.099.012.396	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	128.117.586	7.131.490.595	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk	47.376.401	79.872.611	*PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk*
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	24.875.807	25.598.288	*PT Bank Muamalat Indonesia Tbk*
PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk	14.154.546	14.153.045	*PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa barat dan Banten Tbk	3.013.192	3.238.192	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa barat dan Banten Tbk*
Jumlah Bank	**34.253.418.843**	**43.244.622.589**	***Total Bank***
Deposito berjangka			***Time deposit***
PT Bank Jago	25.082.490.704	52.721.952.000	*PT Bank Jago*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	7.000.000.000	60.000.000.000	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21.448.299	21.448.299	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
Jumlah deposito berjangka	**32.103.939.003**	**112.743.400.299**	***Total time deposit***
Jumlah kas dan setara kas	**66.401.011.185**	**156.025.778.730**	***Total cash and cash equivalent***

Suku bunga pertahun bank yang berlaku selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Deposito – Rupiah	2,25% - 6,75%	2,25% - 6,75%	*Deposit - Rupiah*

Eksposur maksimum terhadap risiko kredit pada akhir periode pelaporan adalah senilai jumlah tercatat dari setiap kelas kas dan setara kas sebagaimana yang dijabarkan di atas.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS *(continued)*

The details of cash and cash equivalents are as follows: (continued)

The annual interest rates of the cash equivalents during the years were as follows:

The maximum exposure to credit risk at the end of the reporting period is the carrying amount of each class of cash and cash equivalents mentioned above.

5. PIUTANG USAHA / *5. TRADE RECEIVABLES*

Rincian piutang usaha adalah sebagai berikut: / *The details of account receivables were as follows:*

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Pihak ketiga			***Third parties***
Pusat perbelanjaan	18.730.778.559	18.528.712.448	*Shopping center*
Penjualan rumah dan tanah	7.260.182.811	7.232.682.819	*Sale of houses and land lot*
Jumlah piutang usaha	**25.990.961.370**	**25.761.395.267**	***Total account receivables***
Penyisihan kerugian penurunan nilai	(13.794.861.067)	(14.228.629.893)	*Allowance for impairments loss*
Jumlah piutang usaha bersih	**12.196.100.303**	**11.532.765.374**	***Total trade receivables - net***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh nilai tercatat piutang lainnya berdenominasi Rupiah.
Rincian piutang usaha menurut jatuh temponya adalah sebagai berikut:

As at September 30, 2026 and December 31, 2025, all the carrying amount of the Group's trade was denominated in Rupiah.
Details of trade receivables by residual maturity are as follows:

	30 September/ *September 30,***2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Kurang dari 30 hari	799.536.415	683.277.115	*Less than 30 days*
31 – 60 hari	896.437.747	93.142.981	*31 until 60 days*
61 – 90 hari	1.102.136.536	2.201.796.513	*61 until 90 days*
> 90 hari	23.192.850.672	22.783.178.658	*> 90 days*
	25.990.961.370	**25.761.395.267**	
Cadangan penyisihan piutang	(13.794.861.067)	(14.228.629.893)	*Allowance for impairment loss*
Jumlah piutang usaha	**12.196.100.303**	**11.532.765.374**	***Total trade receivables***

Rincian cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

Details of allowance for impairment losses are as follows:

	30 September/ *September 30,***2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Pada awal tahun	14.228.629.893	9.799.282.429	*At beginning of year*
Provisi penurunan nilai piutang	-	4.864.645.265	*Provision for receivables impairment*
Penyesuaian	-	201.744.689	
Penghapusan piutang		-	*Write-off of receivables*
Piutang yang dipulihkan periode berjalan	(433.768.827)	(637.042.490)	*Receivables recovered during the period*
Pada akhir tahun	**13.794.861.067**	**14.228.629.893**	***At end of year***

5. PIUTANG USAHA *(lanjutan)*

Piutang yang dipulihkan di periode berjalan sebesar Rp 433.768.827 pada 30 September 2026.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan akun piutang usaha pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan tersebut di atas adalah cukup untuk menutup kerugian yang mungkin terjadi atas penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

5. TRADE RECEIVABLES *(continued)*

Receivables recovered for the current period amounting to Rp 433.768.827 as of September 30, 2026.

Based on a review of the status of trade receivables at the end of the year, management believes that the above allowance for impairment loss of trade receivables is sufficient to cover possible losses that may arise from impairment of trade receivables as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

6. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri dari:

6. INVENTORIES

Inventories consist of:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Tanah sedang dikembangkan	265.381.498.390	270.010.432.051	*Land is being developed*
Bangunan dalam konstruksi	614.361.965.782	615.603.680.064	*Building under construction*
Bangunan siap dijual	445.837.469.993	484.191.520.122	*Building available for sale*
Jumlah persediaan	**1.325.580.934.165**	**1.369.805.632.237**	***Total inventories***

Rincian tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

Details of land lot are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Puri Cinere	73.784.615.857	74.516.082.274	*Puri Cinere*
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	159.234.818.676	163.747.175.078	*Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul and Habitat*
Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere	31,849,738,800	31.747.174.699	*Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere*
Jumlah	**264.869.173.333**	**270.010.432.051**	***Total***

Rincian mutasi tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

Details of land under development lot mutation are as follows:

	30 September/ *September 30,***2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Saldo awal	270,010,432,051	265.644.373.427	*Beginning balance*
Penambahan	1.807.986.710	38.585.456.169	*Additions*
Pengurangan	(6.949.245.428)	(34.219.397.545)	*Deductions*
Jumlah	**264.869.173.333**	**270.010.432.051**	***Total***

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Rincian luas tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

***6. INVENTORIES** (Continued)*

Details area of land under development are as follows:

	Luas Tanah / Land Area (m2)		
	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Puri Cinere	178.883	179.640	*Puri Cinere*
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	430.835	440.771	*Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul and Habitat*
Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere	32,911	32.911	*Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere*
Jumlah	**642.629**	**653.322**	***Total***

Rincian bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

Details of building in progress are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Puri Cinere	591.674.332.067	591.356.031.464	Puri Cinere
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	22.687.633.715	24.247.648.600	Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat
Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere		-	*Griya Cinere II and Bukit Griya Cinere*
Jumlah	**614.361.965.782**	**615.603.680.064**	***Total***

Rincian mutasi bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

Details of building in progress mutation are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Saldo awal	615,603,680,064	759.943.680.876	*Beginning balance*
Penambahan	6.949.245.428	32.557.959.455	*Additions*
Pengurangan	(8.190.959.710)	(176.897.960.267)	*Deductions*
Jumlah	**614.361.965.782**	**615.603.680.064**	***Total***

Pengurangan bangunan dalam konstruksi pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 8.190.959.710 dan Rp 176.897.960.267 direklasifikasi pada bangunan siap jual.

Reduction of building under construction in September 30, 2026 and December 31, 2025, 2025 amounted to Rp 8.190.959.710 and Rp 176.897.960.267 respectively reclassified to buildings ready for sale.

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Rincian luas bangunan dalam kontruksi adalah sebagai berikut:

***6. INVENTORIES** (Continued)*

Details area of building under construction are as follows:

	Luas Tanah / Land Area (m²)		
	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Apartemen Cinere Terrace Suites dan Ruko De Vonte	43.630	43.630	*Cinere Terrace Suites Apartment, and Ruko De Vonte*
Graha Cinere, Cinere Park View, Tatya Asri, Vivo Sentul, Griya Cinere II, Bukit Griya Cinere dan Cattleya	2.034	1.778	*Graha Cinere, Cinere Park View, Tatya Asri, Vivo Sentul, Griya Cinere II, Bukit Griya Cinere and Cattleya*
Jumlah	**45.664**	**45.408**	***Total***

Bangunan dalam konstruksi pada PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI), Entitas Anak merupakan jumlah dari tanah dan bangunan dalam kontruksi untuk pembangunan Perumahan, Apartemen, Ruko/Kios yaitu untuk proyek-proyek di antaranya adalah Apartemen Cinere Terrace Suites dan Ruko De Vonte yang berlokasi di Cinere, Kota Depok, Jawa Barat.

Buildings under construction at PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI), the Subsidiaries are the amount of land and buildings in construction for the construction of housing, apartments, shophouses/kiosks, namely for projects including Cinere Terrace Suites Apartment and Ruko De Vonte which are located in Cinere, Depok City, West Java.

Per 30 September 2026 Persediaan Perusahaan berupa Tanah dan Bangunan Cinere Terrace Suites yang dijadikan jaminan atas utang PT Bank Negara Indonesia Tbk telah dilakukan Cessie dengan pelimpahan seluruh hak-hak atas agunan dan barang jaminan kepada Gold Triumph Venture, Inc. (Catatan 13).

As of September 30, 2026 the Company's Inventory in the form of Land and Building of Cinere Terrace Suites which is used as collateral for PT Bank Negara Indonesia Tbk's debt has conducted a Cessie by transferring all rights to the collateral and collateral to Gold Triumph Venture, Inc. (Note 13).

Rincian mutasi bangunan siap dijual (rumah, apartemen, ruko, dan kios) adalah sebagai berikut:

Details mutation of building available for sale (houses, apartment, shophouses and kiosk) are -as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Bangunan siap dijual:			*Building available for sale:*
Saldo awal	484.191.520.122	374.806.192.089	*Beginning balance*
Penambahan	8.190.959.710	176.897.960.265	*Additions*
Pengurangan	(46.032.684.782)	(67.512.632.232)	*Deductions*
Jumlah	**446.349.795.050**	**484.191.520.122**	***Total***

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Rincian luas bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

***6. INVENTORIES** (Continued)*

Details area of building available for sale are as follows:

Luas Tanah / Land Area (m²)

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Cinere Park View dan Tatya Asri	476	476	*Cinere Park View dan Tatya Asri*
Apartemen The Habitat, Cinere One Residence, Cinere Terrace Commercial, Cinere Bellevue Suites dan Apartemen tower A Cinere Terrace Suites	17.203	20.372	*Apartemen The Habitat, Cinere One Residence, Cinere Terrace Commercial, Cinere Bellevue Suites, and Tower A of Cinere Terrace Suites*
Ruko Bizpark, Ruko dan Kios Galeria	4.365	4.365	*Shophouse Bizpark, Shophouse and Kiosk Galeria*
Jumlah	**22.044**	**25.313**	***Total***

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai realisasinya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas persediaan tersebut.

The Group's management believes that inventories are realizable at the above amounts and no provision for losses is necessary.

Pada tanggal pelaporan, tidak ada dari persediaan yang mengalami penurunan nilai.

At the reporting date, none of these inventories were impaired.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup telah mengasuransikan bangunan atas The Habitat Karawaci milik PT Titan Property (entitas anak) dan Apartement Cinere Terrace Suites milik PT Mega Pasanggrahan Indah dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 1.377.154.500.000 dan Rp 1.377.154.500.000 kepada pihak ketiga PT Asuransi Candi Utama.
Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group had insured the building known as The Habitat Karawaci, owned by PT Titan Property (a subsidiary), and the Cinere Terrace Suites apartment complex, owned by PT Mega Pasanggrahan Indah, with a coverage amount of Rp 1,377,154,500,000 and Rp 1,377,154,500,000 through a third-party insurer, PT Asuransi Candi Utama.
The Group's management is of the opinion that the coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

7. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN / *LAND FOR DEVELOPMENT*

Rincian tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

The details of undeveloped land are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Tanah Limo	164,325,328,989	164.325.328.989	*Limo land*
Tanah Cinere	105.506.890.313	105.506.890.313	*Cinere land*
Tanah Tangerang	28.667.609.399	28.667.609.399	*Tangerang land*
Tanah Karawang	18.500.000.000	18.500.000.000	*Karawang land*
Tanah Cimandala	14,709,070,496	14.709.070.496	*Cimandala land*
Tanah Pasirlaja	10.114.293.490	10.087.293.490	*Pasirlaja Land*
Tanah Cijujung	9,203,285,373	9.203.285.373	*Cijujung land*
Jumlah tanah yang belum Dikembangkan	**351.026.478.060**	**350.999.478.060**	***Total land for development***

Mutasi tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Details of building in progress mutation are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Saldo awal	350,999,478,060	338.770.755.999	*Beginning balance*
Penambahan	27.000.000	19.204.978.281	*Additions*
Pengurangan	-	(6.976.256.220)	*Deductions*
Jumlah	**351,017,478,060**	**350.999.478.060**	***Total***

Rincian luas tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Details total area of land for development mutation are as follows:

Luas Tanah / Land Area (m²)

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Tanah Limo	310.252	310.252	*Limo Land*
Tanah Pasirlaja	215.825	215.825	*Pasirlaja Land*
Tanah Cimandala	138.240	138.240	*Cimandala Land*
Tanah Cinere	114.304	114.304	*Cinere Land*
Tanah Cijujung	86.522	86.522	*Cijujung Land*
Tanah Karawang	19.849	19.849	*Karawang Land*
Tanah Tangerang	9.148	9.148	*Tangerang Land*
Jumlah	**894.140**	**894.140**	***Total***

Tanah yang belum dikembangkan tersebut termasuk tanah-tanah yang masih dalam perkara hukum (Catatan 38).

The undeveloped land includes lands that are still under legal case (Note 38).

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam proses sertifikasi dan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Management believes that there will be no issue in obtaining the land certificates and the extension of the land rights since all the land were legally acquired and supported by sufficient evidence of ownership.

8. UANG MUKA DAN BEBAN DIBAYAR DIMUKA / *8. ADVANCE PAYMENTS AND PREPAID EXPENSES*

Akun ini terdiri dari uang muka dan beban dibayar dimuka, untuk:

This account consists of advances payments and prepaid expense for:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Uang muka:			***Advances:***
Lainnya	540.614.698	548.901.446	*Others*
Jumlah uang muka	**540.614.694**	**548.901.446**	***Total advance payment***
Biaya dibayar di muka :			***Prepaid expense:***
Asuransi	961.769.217	754.915.429	*Insurance*
Lainnya	974.899.625	843.750.901	*Exhibition and others*
Jumlah biaya dibayar dimuka	**1.936.668.842**	**1.598.666.330**	***Total prepaid expenses***
Total	**2.477.283.540**	**2.147.567.776**	***Total**:*

Uang muka lainnya merupakan pembayaran uang muka kontrak pembangunan ruko, rumah serta apartemen dan mall.

Other down payments are down payments for contracts for the construction of shophouses, houses, apartments and malls.

9. PROPERTI INVESTASI / *9. INVESTMENT PROPERTIES*

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:

The details of investment properties as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Harga perolehan:			***Acquisiton costs:***
Saldo awal	1.408.402.523.000	1.511.692.923.000	*Beginning balance*
Penambahan	-	16.796.800.000	*Additions*
Penyesuaian nilai wajar	-	(120.087.200.000)	*Fair value adjustment*
Reklasifikasi			*Reclassification*
Saldo akhir	**1.408.402.523.000**	**1.408.402.523.000**	***Ending balance***
Akumulasi penyusutan:			***Accumulated depreciation:***
Saldo awal	-	-	*Beginning balance*
Penambahan	-	-	*Additions*
Penyesuaian nilai wajar	-	-	*Fair value adjustment*
Saldo akhir	**-**	**-**	***Ending balance***
Nilai buku bersih	**1.408.402.523.000**	**1.408.402.523.000**	***Net book value***

Pada tahun 2026 dan 2025, Grup menggunakan model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan (Catatan 2n). Penilaian properti investasi dilakukan oleh KJPP Karmanto dan Rekan dan KJPP Bambang, Ernasapta dan Rekan penilai independent yang terdaftar di OJK. Tabel berikut ini memuat informasi terkait Teknik penilaian dan asumsi-asumsi signifikan yang digunakan dalam perhitungan nilai wajar properti investasi:

In 2026 and 2025, the Group has opted to use fair value model for subsequent measurement (Note 2n). The appraisal of investment was conducted by KJPP Karmanto & Partners and KJPP Bambang, Ernasapta dan Rekan, independent appraisers registered with the OJK. The following table discloses the valuation technique and significant assumptions employed in the fair value calculation of investment properties:

9. PROPERTI INVESTASI *(lanjutan)* / *INVESTMENT PROPERTIES (continued)*

PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Mall / ***PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Mall***

Properti/ *Property*	**Teknik valuasi/** *Valuation technique*	**Input yang tidak dapat diobservasi/** *Significant unobservable inputs*	
Pusat perbelanjaan/ *center Shopping*	Pendekatan Pendapatan dengan metode Discounted Cash Flow dan Pendekatan Biaya, yang mana penilaian tanah dengan metode Perbandingan Data Pasar, penilaian bangunan dan sarana pelengkap serta dengan metode Biaya mesin dan peralatan Pengganti Terdepresiasi/ *Income Approach with Discounted Cash Flow method and Cost Approach, which valuation of land with Market Data Comparison method, valuation of buildings and appurtenances and machinery and equipment with Depreciated Replacement Cost method.*	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan Weighted Average Cost of Capital (WACC). Yaitu dengan cara mengalikan tingkat balikan ekuitas dengan tingkat bunga hutang sesuai dengan proporsinya yang menghasilkan tingkat diskonto sebesar 12,58%/ *The discount rate was determined using the Weighted Average Cost of Capital (WAGG). That is by multiplying the rate of return on equity by the interest rate on debt in accordance with the proportion which results in a discount rate of 12.58%.*	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya/ *An increase in the discount rate used would result in a significant decrease in fair value, and vice versa.*
		Kenaikan harga sewa sebesar 4,5% berdasarkan perkembangan harga property komersial kategori sewa pada tahun 2013 s.d tahun 2019 yang terjadi pada wilayah Jakarta Bogor Depok Bekasi/ *Increase in rental prices by 4.5% based on the development of commercial property prices in the rental category in 2013 to 2019 which occurred in the Jakarta Bogor Depok Bekasi area.*	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ *A significant increase in the rent increase assumption used would result in a significant ncrease in fair value, and vice versa.*

PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Bellevue Mall / ***PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Bellevue Mall***

Properti/ *Property*	**Teknik valuasi/** *Valuation technique*	**Input yang tidak dapat diobservasi/** *Significant unobservable inputs*	
Pusat perbelanjaan/ *Shopping center*	Pendekatan pasar (Market Approach) yang mana atas *unit strata title* menggunakan metode perbandingan data pasar dan Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan menggunakan Metode diskonto arus kas (Discounted Cash Flow/ DCF)/ The Market Approach, which applies to strata-title units using the market data comparison method. and the Income Approach using the Discounted Cash Flow (DCF) method	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan Weighted Average Cost of Capital (WACC). Yaitu dengan cara mengalikan tingkat balikan ekuitas dengan tingkat bunga hutang sesuai dengan proporsinya yang menghasilkan tingkat diskonto sebesar 12,58%/ *The discount rate was determined using the Weighted Average Cost of Capital (WAGG). That is by multiplying the rate of return on equity by the interest rate on debt in accordance with the proportion which results in a discount rate of 12.58%.*	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya/ An increase in the discount rate used would result in a significant decrease in fair value, and vice versa.
		Kenaikan harga sewa sebesar 14,00% berdasarkan perkembangan harga property komersial kategori sewa pada tahun 2012-2019 yang terjadi pada beberapa wilayah terutama Bogor, Depok dan Bekasi/ *A 14.00% increase in rent, based on trends in commercial property rental prices from 2012 to 2019, particularly in the areas of Bogor, Depok, and Bekasi*	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya/ A significant increase in the rent increase assumption used would result in a significant increase in fair value, and vice versa

9. PROPERTI INVESTASI *(lanjutan)*

9. *INVESTMENT PROPERTIES* *(continued)*

PT Tirta Persada Developments

PT Tirta Persada Developments

Pusat perbelanjaan/ *Shopping center*	Pendekatan Pendapatan dengan metode Discounted Cash Flow dan Pendekatan Biaya, yang mana penilaian tanah dengan metode Perbandingan Data Pasar, penilaian bangunan dan sarana pelengkap serta mesin dan peralatan dengan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi/ *Income Approach with Discounted Cash Flow method and Cost Approach, which valuation of land with Market Data Comparison method, valuation of buildings and appurtenances and machinery and equipment with Depreciated Replacement Cost method.*	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan Weighted Average Cost of Capital (WACC). Yaitu dengan cara mengalikan tingkat balikan ekuitas dengan tingkat bunga hutang sesuai dengan proporsinya yang menghasilkan tingkat diskonto sebesar 12,58%/ *The discount rate was determined using the Weighted Average Cost of Capital (WAGG). That is by multiplying the rate of return on equity by the interest rate on debt in accordance with the proportion which results in a discount rate of 12.58%.*	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya/ *An increase in the discount rate used would result in a significant decrease in fair value, and vice versa.*
		Kenaikan harga sewa sebesar 4,5% berdasarkan perkembangan harga property komersial kategori sewa pada tahun 2013 s.d tahun 2019 yang terjadi pada wilayah Jakarta Bogor Depok Bekasi/ *Increase in rental prices by 4.5% based on the development of commercial property prices in the rental category in 2013 to 2019 which occurred in the Jakarta Bogor Depok Bekasi area.*	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ *A significant increase in the rent increase assumption used would result in a significant ncrease in fair value, and vice versa.*

Properti investasi di PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak sampai dengan tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 terdiri dari tanah dan bangunan Mall Cinere dengan luas tanah 22.190 m² dan luas bangunan 32.663 m² serta bangunan Cinere Bellevue Mall seluas 62.610,88 m² yang disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa.

As of September 30 and December 31, 2025, the investment properties of PT Mega Pasanggrahan Indah, a subsidiary, consist of the land and buildings of Cinere Mall, with a land area of 22,190 m² and a building area of 32,663 m², as well as the Cinere Bellevue Mall building, with a total area of 62,610.88 m², which is leased to third parties under lease agreements.

Properti investasi di PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak sampai dengan tanggal 30 September 2026 terdiri dari bangunan Vivo Mall Sentul dengan luas tanah 10.456 m² dan luas bangunan 58.985 m² serta sarana pelengkap, mekanikal & elektrikal, tanah belakang dengan total luas 31.747,50 m² yang disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa.

The investment properties of PT Tirta Persada Developments, The subsidiaries as of September 30, 2026 consist of the Vivo Mall Sentul building with a land area of 10,456 m² and a building area of 58,985 m², as well as ancillary facilities, mechanical and electrical systems, and rear land with a total area of 31,747.50 m² that is leased to third parties under a lease agreement.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 30 September 2025, pendapatan sewa properti investasi yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian masing-masing sebesar Rp 41.987.068.959 dan Rp 31.065.477.267.

For the years ended September 30, 2026 and September 30, 2025, rental income from investment properties recognized in the consolidated statement of comprehensive income amounted to Rp 41.987.068.959 and Rp 31.065.477.267, respectively.

9. PROPERTI INVESTASI *(lanjutan)*

PT Tirta Persada Developments *(lanjutan)*

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup telah mengasuransikan bangunan atas Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall milik PT Mega Pasanggrahan Indah (entitas anak) dan Vivo Mall Sentul milik PT Tirta Persada Developments (entitas anak) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 1.061.048.862.200 kepada pihak ketiga PT Asuransi FPG Indonesia, PT Indosurance Broker Utama dan PT Asuransi Intra Asia. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan penelaahan manajemen Grup, tidak terdapat kejadian-kejadian baik untuk operasional maupun fisik properti investasi atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

9. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

PT Tirta Persada Developments *(continued)*

As at December 31, 2025, the Group has insured the buildings of Cinere Mall and Cinere Bellevue Mall owned by PT Mega Pasanggrahan Indah (a subsidiary) and Vivo Mall Sentul owned by PT Tirta Persada Developments (a subsidiary) with sum insured amounting to Rp 1,061,048,862,200 to third parties PT Asuransi FPG Indonesia, PT Indosurance Broker Utama and PT Asuransi Intra Asia. The Group's management believes that the sum insured is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Based on the Group's assessments, there were no events or changes in circumstances which indicated impairment in the value of investment properties as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

10. ASET TETAP / *10. FIXED ASSETS*

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut: / *The details of fixed assets are as follows:*

	30 September 2026 / *September 30,* 2026					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	**Penambahan/** *Additional*	**Pengurangan/** *Reduction*	**Reklasifikasi/** *Reclasification*	**Saldo Akhir/** *Ending Balance*	
Harga perolehan						***Acquisition costs:***
Tanah	3.227.732.733	-	-	-	3.227.732.733	*Land*
Bangunan	17.510.230.739	-	133.790.000	-	17.376.440.739	*Building*
Inventaris kantor	17.536.473.569	102.016.854	-	-	17.638.490.423	*Office equipment*
Inventaris proyek dan Mesin	17.111.239.951	261.475.525	-	-	17.372.715.476	*Project equipment and Machine*
Kendaraan	8.030.102.626	-	181.300.000	-	7.848.802.626	*Vehicle*
Jumlah	**63.415.779.618**	**363.492.379**	**315.090.000**	**-**	**63.464.181.997**	***Total***
Akumulasi penyusutan:						***Accumulated depreciation:***
Bangunan	14.182.821.053	487.854.483	120.605.083	-	14.550.070.453	*Building*
Inventaris kantor	12.962.166.681	100.167.408	-	-	13.062.334.089	*Office equipment*
Inventaris proyek dan Mesin	18.999.464.556	436.346.327	-	-	19.435.810.883	*Project equipment and Machine*
Kendaraan	4.757.967.223	365.859.375	181.300.000	-	4.942.526.598	*Vehicle*
Jumlah	**50.902.419.513**	**1.390.227.593**	**301.905.083**	-	**51.990.742.023**	***Total***
Nilai buku	**12.513.360.105**				**11.473.439.975**	***Book Value***

10. ASET TETAP *(lanjutan)* / ***10. FIXED ASSETS*** *(continued)*

	31 Desember 2025 / *December 31,* 2025					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	**Penambahan/** *Additional*	**Pengurangan/** *Reduction*	**Reklasifikasi/** *Reclasification*	**Saldo Akhir/** *Ending Balance*	
Harga perolehan						***Acquisition costs:***
Tanah	3.227.732.733	-	-	-	3.227.732.733	*Land*
Bangunan	17.142.070.239	232.750.000	-	135.410.500	17.510.230.739	*Building*
Inventaris kantor	17.518.943.189	113.926.393	120.682.513	24.286.500	17.536.473.569	*Office equipment*
Inventaris proyek dan Mesin	16.264.670.885	849.294.066	2.725.000	-	17.111.239.951	*Project equipment and Machine*
Kendaraan	8.586.652.626	-	556.550.000	-	8.030.102.626	*Vehicle*
Jumlah	**62.740.069.672**	**1.195.970.459**	**679.957.513**	**159.697.000**	**63.415.779.618**	***Total***
Akumulasi penyusutan:						***Accumulated depreciation:***
Bangunan	13.462.172.025	646.173.245	-	74.475.783	14.182.821.053	*Building*
Inventaris kantor	12.892.444.701	168.316.702	120.682.513	22.087.791	12.962.166.681	*Office equipment*
Inventaris proyek dan Mesin	18.295.261.639	706.927.917	2.725.000	-	18.999.464.556	*Project equipment and Machine*
Kendaraan	4.628.573.462	548.352.615	418.958.854	-	4.757.967.223	*Vehicle*
Jumlah	**49.278.451.827**	**2.069.770.479**	**542.366.367**	**96.563.574**	**50.902.419.513**	***Total***
Nilai buku	**13.461.617.845**				**12.513.360.105**	***Book Value***

Rincian penjualan aset tetap: / *Details of the sales of fixed assets:*

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Biaya perolehan aset tetap	315.090.000	679.957.513	*Cost of fixed assets*
Akumulasi penyusutan aset tetap	(301.905.083)	(542.366.367)	*Accumulated depreciation fixed assets*
Nilai buku neto	**13.184.917**	**137.591.146**	*Net book value*
Hasil penjualan	113.415.083	340.401.000	*Cash received*
Laba penjualan	**100.230.166**	**202.809.854**	*Gain on sale*

Pada tahun 2026 PT Megapolitan Developments Tbk menjual satu Unit Kendaraan Daihatsu Panther sebesar Rp 50.275.000, Kontainer Box sebesar Rp 8.000.000 dan satu Unit Kendaraan Dump Truck Rp 23.000.000 dan PT Mega Pasanggrahan Indah menjual menjual satu Unit Kendaraan Suzuki APV sebesar Rp 45.325.000,-

In 2026, PT Megapolitan Developments Tbk sold one unit of Daihatsu Panther vehicle for Rp 50.275.000, Container Box Rp 8.000.000, and Dump Truck vehicle Rp 23.000.000, and PT Mega Pasanggrahan Indah sold one unit of Suzuki APV vehicle for Rp 50.275.000

10. ASET TETAP *(lanjutan)*

Pada tanggal 30 September 2026, Grup telah mengasuransikan bangunan, kendaraan dan peralatan kantor terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 6.208.600.000, kepada pihak ketiga, PT Asuransi Sinar Mas, PT Zurich General Takaful Indonesia dan PT Maybank Indonesia Finance QQ PT Megapolitan Developments TBk. Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul di masa yang akan datang.

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen Perusahaan dan Entitas anak berkeyakinan bahwa tidak ada situasi atau keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai atas aset tetap.

10. FIXED ASSETS *(continued)*

As at 30 September 2026, the Group has insured buildings, vehicles and office equipment against fire, theft and other risks with sum insured of Rp 6.208.600.000, to third parties, PT Asuransi Sinar Mas, PT Zurich General Takaful Indonesia and PT Maybank Indonesia Finance QQ PT Megapolitan Developments TBk. The Group believes that the sum insured is adequate to cover any losses that may arise in the future.

Based on the research management of the Company and Subsidiaries believe that there are no situations or circumstances indicate impairment of fixed assets.

11. ASET PENGAMPUNAN PAJAK

Rincian aset pengampunan pajak adalah sebagai berikut:

11. TAX AMNESTY ASSETS

The details of tax amnesty assets as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Aset pengampunan pajak – lancar			***Tax amnesty assets – current***
Kas dan setara kas:			*Cash and Cash Equivalent:*
PT Megapolitan Mentari Persada	200.000.000	200.000.000	*PT Megapolitan MentariPersada*
PT Tirta Persada Developments	-	-	*PT Tirta Persada Developments*
PT Titan Property	-	-	*PT Titan Property*
Jumlah	**200.000.000**	**200.000.000**	***Total***
Aset pengampunan pajak – tidak lancar			***Tax amnesty assets – non current***
Aset tetap:			*Fixed assets:*
PT Megapolitan Developments Tbk	652.474.505	700.216.543	*PT Megapolitan Developments Tbk*
PT Mega Pasanggrahan Indah	321.719.312	345.259.750	*PT Mega Pasanggrahan Indah*
Tanah yang belum dikembangkan:			*Land for development:*
PT Graha Mentari Persada	215.000.000	215.000.000	*PT Graha Mentari Persada*
Jumlah	**1.189.193.817**	**1.260.476.293**	***Total***
Jumlah aset pengampunan pajak	**1.389.193.817**	**1.460.476.293**	***Total tax amnesty assets***

11. ASET PENGAMPUNAN PAJAK (lanjutan)

Pada tahun 2016, Perusahaan dan beberapa entitas anak ikut berpartisipasi dalam program pengampunan pajak, dengan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) yang diterima sebagai berikut:

11. TAX AMNESTY ASSETS *(continued)*

In 2016, the Company and several subsidiaries participate in tax amnesty program, with Approval Letter of Tax Amnesty (SKPP) as follows:

Perusahaan/ *Company*	**Tanggal Surat Pernyataan Harta/** *Asset Declaration Letter*			
	No Surat/ *Letter Number*	**Tanggal SKPP/** *SKPP Date*	**Tanggal Deklarasi/** *Date of Asset Declaration*	**Nilai Deklarasi Angka/** *Value of Asset Declaration*
PT Megapolitan Developments Tbk	KET-409/PP/WPJ.33/2016	29-09-2016	27-09-2016	1.273.121.000
PT Mega Pasanggrahan Indah	KET-11958/PP/WPJ.33/2016	10-10-2016	28-09-2016	627.745.000
PT Graha Mentari Persada	KET-13092/PP/WPJ.33/2016	11-10-2016	28-09-2016	215.000.000
PT Megapolitan Mentari Persada	KET-13360/PP/WPJ.33/2016	11-10-2016	28-09-2016	200.000.000

12. UTANG BANK

Rincian utang bank dan lembaga keuangan lainnya adalah sebagai berikut:

12. BANK LOAN

The details of bank loan and other financial institutions as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Utang bank :			***Bank Loan :***
PT Bank Jago Tbk	1.300.000.000	-	*PT Bank Jago Tbk*
Jumlah utang bank	**1.300.000.000**	**-**	***Total bank loans***

PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak

PT Bank Jago Tbk

Pada tanggal 31 Agustus 2026, PT MPI Entitas anak telah memperoleh persetujuan pemberian kredit dari PT Bank Jago Tbk No 0100/058/B/31082026, adalah sebagai berikut :

Produk	: Pinjaman Rekening Koran (”PRK”)
Jenis Produk	: Pinjaman Modal Kerja
Tujuan Pembiayaan	: Modal Kerja
Plafond	: Rp 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Rupiah)
Sifat Kredit	: Revolving & Commited
Suku Bunga	: 2%

PT Mega Pasanggrahan Indah, Subsidiary

PT Bank Jago Tbk

On August 31, 2026, PT MPI (a subsidiary) obtained credit approval from PT Bank Jago Tbk (Reference No. 0100/058/B/31082026), as follows:

Product	*: Current Account Loan ("PRK")*
Product Type	*: Working Capital Loan*
Financing Purpose	*: Working Capital*
Limit	*: Rp 25.000.000.000,- (Twenty Five Billion Rupiah)*
Credit Nature	*: Revolving & Commited*
Interest Rate	*: 2%*

12. UTANG BANK (Lanjutan)

Debitur memperoleh fasilitas PRK dengan syarat :

1. Debitur dapat melakukan penarikan dana dari rekening PRK sewaktu – waktu sesuai kebutuhan usaha / modal kerja debitur
2. Pencairan dapat dilakukan bertahap atau dipecah atau sekaligus dengan maksimal palfond PRK Rp 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Rupiah).
3. Blokir fasilitas PRK sebesar Rp 187.500.000,- (Seratus Delapan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

Jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur berlaku untuk jangka waktu 12 bulan, terhitung sejak tanggal 31 agustus 2026 dan berakhir pada tanggal 31 agustus 2027. Debitur dapat melakukan penarikan fasilitas kredit selama jangka waktu fasilitas kredit dan selama masih dalam batas plafond fasilitas kredit.

Jaminan	: Bilyet Deposito (BJ 000690)
No Rek Deposito	: 01003020996
Tgl Penempatan	: 31 Agustus 2026
Jangka Waktu Deposito	: 12 Bulan, hingga tanggal 31 Agustus 2027

***12. BANK LOAN** (continued)*

The debtor obtains the PRK facility subject to the following conditions:
1. The Debtor may withdraw funds from the PRK account at any time in accordance with business or working capital requirements.
2. Disbursements may be made in stages, in separate tranches, or as a lump sum, up to a maximum PRK limit of Rp 25,000,000,000 (Twenty Five Billion Rupiah).
3. A block is placed on the PRK facility in the amount of Rp 187,500,000 (One Hundred Eighty Seven Million Five Hundred Thousand Rupiah).

he credit facility granted by the Bank to the Debtor is valid for a period of 12 months, commencing on August 31, 2026, and expiring on August 31, 2027. The Debtor may make drawdowns against the credit facility during the facility's term and within the established credit facility limit.

Collaterals	*: Time Deposit Certificate (BJ 000690)*
Deposit Account No	*: 01003020996*
Placement Date	*: 31 Agustus 2026*
Deposit Term	*: 12 months, until 31 August 2027*

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

Rincian utang bank dan lembaga keuangan lainnya adalah sebagai berikut:

13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS

The details of bank loan and other financial institutions as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Utang lembaga keuangan:			***Financing institution loans:***
Gold Triump Venture Inc	432.007.149.626	432.007.149.626	*Gold Triump Venture Inc*
PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk	972.109.034	1.556.930.089	***PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk***
PT Maybank Finance Indonesia	15.275.525	148.641.647	*PT Maybank Finance Indonesia*
Jumlah utang lembaga keuangan	**432.994.534.185**	**433.712.721.362**	***Total financing institution loans***
Utang lembaga keuangan - Jk Pendek	194.519.063	941.507.143	*financing institution – Short term*
Utang lembaga keuangan - Jk Panjang	432.800.015.122	432.771.214.219	*financing institution – long term*
Jumlah utang lembaga keuangan	**432.994.534.185**	**433.712.721.362**	***Total financing institution loans***

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (Lanjutan)

Gold Triumph Venture, inc

Property

Berdasarkan perjanjian utang antara Gold Triumph Venture, Inc dengan Perusahaan tanggal 21 November 2024 disepakati ketentuan pokok sebagai berikut:

(i) Jangka waktu: 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 21 November 2024 sampai dengan 21 November 2034,
(ii) Disepakati bahwa tidak ditentukan tanggal pembayaran, namun harus lunas sesuai jangka waktu,
(iii) Pembayaran Pinjaman dipercepat diperbolehkan dan tidak dikenakan penalti,
(iv) Bunga sebesar 1% berlaku efektif pada tahun kedua,
(v) Agunan/jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01205/Pangkalan Jati seluas 18.279 m2,
(vi) Jaminan diikat dengan Hak Tanggungan,
(vii) Jaminan harus diasuransikan oleh Perusahaan.

Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall

Berdasarkan perjanjian utang antara Gold Triumph Venture, Inc dengan Perusahaan tanggal 13 Desember 2024 disepakati ketentuan pokok sebagai berikut:

(i) Jangka waktu: 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 13 Desember 2024 sampai dengan 13 Desember 2034,
(ii) Disepakati bahwa tidak ditentukan tanggal pembayaran, namun harus lunas sesuai jangka waktu,
(iii) Pembayaran Pinjaman dipercepat diperbolehkan dan tidak dikenakan penalti,
(iv) Bunga sebesar 1% berlaku efektif pada tahun kedua
(v) Agunan/jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 529/Pangkalan Jati seluas 13.780 m2,
(vi) Jaminan diikat dengan Hak Tanggungan,
(vii) Jaminan harus diasuransikan oleh Perusahaan.

13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS *(continued)*

PT Mega Pasanggrahan Indah, Subsidiary (Continued)

Gold Triumph Venture, inc

Property

Based on the debt agreement between Gold Triumph Venture, Inc. and the Company dated November 21, 2024, the following main provisions were agreed upon:

(i) Term: 10 (ten) years, commencing from November 21, 2024 to November 21, 2034,
(ii) It is agreed that no payment date is specified, but must be paid in full according to the term,
(iii) Accelerated repayment of the Loan is allowed and not subject to penalty,
(iv) Interest at 1% is effective in the second year,
(v) Collateral in the form of Building Rights Certificate No. 01205/Pangkalan Jati covering an area of 18,279 m2,
(vi) The collateral is bound with Mortgage Rights,
(vii) The collateral must be insured by the Company.

Cinere Mall and Cinere Bellevue Mall

Based on the debt agreement between Gold Triumph Venture, Inc. and the Company dated December 13, 2024, the following main provisions were agreed upon:

(i) *Term: 10 (ten) years, commencing from Desember 13, 2024 to December 13, 2034*
(ii) *It is agreed that no payment date is specified, but must be paid in full according to the term,*
(iii) *Accelerated repayment of the Loan is allowed and not subject to penalty,*
(iv) *Interest at 1% is effective in the second year,*
(v) *Collateral in the form of Building Rights Certificate No. 529/Pangkalan Jati covering an area of 13,780 m2,*
(vi) *The collateral is bound with Mortgage Rights,*
(vii) *The collateral must be insured by the company*

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak

Gold Triumph Venture, inc

Berdasarkan perjanjian utang antara Gold Triumph Venture, Inc dengan Perusahaan tanggal 11 Desember 2024 disepakati ketentuan pokok sebagai berikut:

(i) Jangka waktu: 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 11 Desember 2024 sampai dengan 11 Desember 2034,
(ii) Disepakati bahwa tidak ditentukan tanggal pembayaran, namun harus lunas sesuai jangka waktu,
(iii) Pembayaran Pinjaman dipercepat diperbolehkan dan tidak dikenakan penalti,
(iv) Bunga sebesar 1% berlaku efektif pada tahun kedua
(v) Agunan/jaminan berupa 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Guna Bangunan total luas tanah 28.076 m2, yaitu sebagai berikut :
- No. 1277/Cimandala, seluas 7.706 m2,
- No. 1278/Cimandala, seluas 1.350 m2,
- No. 1279/Cimandala, seluas 8.176 m2,
- No. 1280/Cimandala, seluas 7.482 m2,
- No. 1281/Cimandala, seluas 1.200 m2,
- No. 1282/Cimandala, seluas 123 m2,
- No. 1283/Cimandala, seluas 507 m2,
- No. 1284/Cimandala, seluas 1.144 m2,
- No. 1289/Cimandala, seluas 223 m2,
- No. 1290/Cimandala, seluas 165 m2;

(vi) Jaminan diikat dengan Hak Tanggungan,
(vii) Jaminan harus diasuransikan oleh Perusahaan.

13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS *(continued)*

PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak

Gold Triumph Venture, inc

Based on the debt agreement between Gold Triumph Venture, Inc. and the Company dated December 11, 2024, the following main provisions were agreed upon:

(i) *Term: 10 (ten) years, commencing from December 11, 2024 to Decebember 11, 2034*
(ii) *It is agreed that no payment date is specified, but must be paid in full according to the term,*
(iii) *Accelerated repayment of the Loan is allowed and not subject to penalty,*
(iv) *Interest at 1% is effective in the second year,*
(v) *Collateral in the form of 10 (ten) Building Rights Title Certificates with a total land area of 28,076 m2, as follows:*
- No. 1277/Cimandala, covering an area of 7,706 m2,
- No. 1278/Cimandala, covering an area of 1,350 m2,
- No. 1279/Cimandala, an area of 8,176 m2,
- No. 1280/Cimandala, an area of 7,482 m2,
- No. 1281/Cimandala, an area of 1,200 m2,
- No. 1282/Cimandala, an area of 123 m2,
- No. 1283/Cimandala, an area of 507 m2,
- No. 1284/Cimandala, an area of 1,144 m2,
- No. 1289/Cimandala, an area of 223 m2,
- No. 1290/Cimandala, covering an area of 165 m2;
(vi) *The collateral is bound with Mortgage Rights,*
(vii) *The collateral must be insured by the company*

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan) / *BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)*

PT Megapolitan Developments Tbk / ***PT Megapolitan Developments Tbk***

PT Maybank Indonesia Finance / ***PT Maybank Indonesia Finance***

PT Megapolitan Development Tbk telah memperoleh persetujuan fasilitas pembiayaan dari PT Maybank Indonesia Finance sesuai dengan perjanjian No.51501233211 tanggal 24 November 2023 adalah sebagai berikut.

PT Megapolitan Development Tbk has obtained approval for financing facilities from PT Maybank Indonesia Finance in accordance with agreement No. 51501233211 dated November 24, 2023 as follows.

Kreditur/*Creditors*	**Jumlah Pembiayaan**/ *Total Financing*	***Fasilitas Pembayaran***/ *Payment Facilities*	**Masa Angsuran**/ *Installment Period*	**Periode Pembayaran**/ *Payment Period*	**Tingkat Bunga Per Tahun**/ *Interest Rate Per Year*
PT Maybank Indonesia Finance	752.500.000	1 Unit Mobil Hyundai Ioniq 5 Signature Long Range	36 Bulan	27 Nov 2023 s.d 27 Okt 2026	7,34% /Tahun

PT Adira Finance / ***PT Adira Finance***

PT Megapolitan Development Tbk telah memperoleh persetujuan fasilitas pembiayaan dari PT Adira Finance sesuai dengan perjanjian No. 013024512814 tanggal 11 Desember 2023 adalah sebagai berikut.

PT Megapolitan Development Tbk has obtained approval for financing facilities from PT Adira Finance in accordance with agreement No. 013024512814 dated December 11, 2023 as follows.

Kreditur/*Creditors*	**Jumlah Pembiayaan**/ *Total Financing*	***Fasilitas Pembayaran***/ *Payment Facilities*	**Masa Angsuran**/ *Installment Period*	**Periode Pembayaran**/ *Payment Period*	**Tingkat Bunga Per Tahun**/ *Interest Rate Per Year*
PT Adira Finance	3.150.000.000	1 Unit Mobil Mercedes Benz S 450	36 Bulan	11 Des 2024 s.d 11 Des 2027	2,60% /Tahun

14. UTANG USAHA / *TRADE PAYABLES*

	30 September/ *September 30*, **2026**	**31 Desember**/ *December 31*, **2025**	
Pihak ketiga:			***Third parties:***
Utang kontraktor	14.830.706.678	27.723.431.865	*Contractor payables*
Utang supplier	11.092.584.765	11.591.099.632	*Supplier payables*
Sub total	**25.923.291.443**	**39.314.531.497**	***Sub total***
Pihak berelasi (Catatan 30)	4.442.314.825	55.336.175.802	*Related parties (Note 31)*
Sub total	**4.442.314.825**	**55.336.175.802**	***Sub total***
Total	**30.365.606.267**	**94.650.707.299**	***Total***

14. UTANG USAHA (lanjutan) / *TRADE PAYABLES (continued)*

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh nilai tercatat utang usaha berdenominasi Rupiah. Karena sifatnya yang jangka pendek, nilai wajar utang usaha diperkirakan sama dengan nilai tercatatnya.

As at September 30, 2026 and December,31 2025 all the carrying amount of the Group's trade payables were denominated in Rupiah. Due to their short-term nature, their carrying amount approximates their fair value.

Tidak terdapat jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang usaha.

There is no guarantee given by the Group on the acquisition of trade payables.

15. UTANG LAIN-LAIN / *OTHER PAYABLES*

Rincian utang lain-lain adalah sebagai berikut:

The details of others payables as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Deposit sewa, service charge, listrik dan iklan	26.331.273.636	25.956.700.660	*Rent deposits, service charges, electricity and advertising*
Titipan uang muka	4.200.637.860	3.952.271.797	*Advance deposits*
Titipan PPAT, HGB, BPHTB, PBB, dan Balik Nama	2.204.865.358	1.864.701.293	*Deposits of PPAT, HGB, BPHTB, PBB, and Transfer of Rights*
Titipan jaminan dan pajak	143.406.827	144.152.017	*Guarantee and taxes*
Lainnya	6.726.523.471	7.661.447.406	*Others*
Jumlah utang lain-lain	**39.606.707.152**	**39.579.273.173**	***Total other payables***

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh nilai tercatat utang lain-lain berdenominasi Rupiah. Karena sifatnya yang jangka pendek, nilai wajar utang lain-lain diperkirakan sama dengan nilai tercatatnya.

As at June 30, 2026 and December,31 2025 all the carrying amount of the Group's other payables were denominated in Rupiah. Due to their short-term nature, their carrying amount approximates their fair value.

16. PERPAJAKAN / *TAXATION*

Rincian perpajakan adalah sebagai berikut:

The details of taxation as follows:

a. Pajak dibayar dimuka / *Prepaid taxes*

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
PPN Masukan	-	10.586.208.923	*VAT – In*
PPh 21	-	21.825.943	*Tax article 21*
PPh Pasal 4 (2)	3.315.394.665	3.649.036.031	*Tax article 4 (2)*
Klaim Pengembalian Pajak	-	2.298.018.482	*Claim Tax Refund*
Jumlah pajak dibayar dimuka	**3.315.394.665**	**16.555.089.379**	***Total prepaid taxes***

16. PERPAJAKAN (lanjutan) / ***16. TAXATION*** *(continued)*

b. Utang pajak / ***b. Taxes payables***

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
PPN Keluaran	12.439.173.555	22.126.055.075	*VAT – Out*
Pasal 21	1.422.494.411	868.853.301	*Article 21*
Pasal 23	487.436.587	501.675.005	*Article 23*
PPh Pasal 4 (2)	17.606.249.285	16.730.494.219	*Tax article 4 (2)*
Jumlah utang pajak	**31.955.353.837**	**40.227.077.600**	***Total taxes payables***

c. Beban pajak / ***c. Tax expenses***

Beban pajak final / ***Final tax expenses***

	30 September/ *September 30,* **2026**	**30 September/** *September 30,* **2025**	
Perusahaan	1.008.074.754	1.028.912.704	*Company*
Entitas Anak:			*Subsidiaries:*
PT Mega Pasanggrahan Indah	4.012.350.280	3.029.482.697	*PT Mega Pasanggrahan Indah*
PT Titan Property	562.454.459	1.118.499.314	*PT Titan Property*
PT Megapolitan Mentari Persada	-	126.028.000	*PT Megapolitan Mentari Persada*
PT Tirta Persada Developments	296.641.209	313.000.567	*PT Tirta Persada Developments*
Jumlah beban pajak final	**5.879.520.702**	**5.615.923.281**	***Total final tax expenses***

d. Rekonsiliasi pajak / **d. Tax reconciliation**

Rekonsiliasi antara laba sebelum taksiran Pajak Penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak Perusahaan adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income before provision for income tax under the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income are as follows:

	30 September/ *September 30,***2026**	**30 September/** *September 30,***2025**	
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	7.698.145.190	7.587.453.460	*Profit (loss) before income tax perconsolidated statement of profit or loss and others comprehensive income*
Laba (Rugi) Entitas Anak sebelum pajak Penghasilan	(17.570.451.337)	(8.628.290.390)	*Profit (Loss) before income tax of Subsidiaries*
Laba (Rugi) sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	(9.872.306.147)	(1.040.836.930)	*Profit (Loss) before income tax Expense of Company*
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final untuk Developer			***Adjustment for expense (income) final for Developer***
Pendapatan penjualan	(9.872.306.147)	(1.040.836.930)	*Sales*
Jumlah	**(9.872.306.147)**	**(1.040.836.930)**	***Total***
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan tidak final	**-**	**-**	***Profit (loss) before income tax non-final***

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 di atas adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan dapat berubah pada waktu Perusahaan menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) tahunan.

***16. TAXATION** (continued)*

The calculation of corporate income tax for the year ended September 30, 2025 and December 31, 2025 The above is a preliminary estimate made for accounting purposes and are subject to change at the time of the Company to submit the Notice (SPT) yearly.

e. Aset/(liabilitas) pajak tangguhan

e. Deferred tax assets/(liabilities)

30 September / September 30, 2026

	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	**Dikreditkan (dibebankan) Ke laporan laba (rugi)** / Credited (Charged) *to Profit (Loss)*	**Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan komprehensif Lain** / Credited (Charged) *to other comprehensive Income*	**Saldo Akhir**/ *Ending Balance*
Pajak tangguhan / *Deferred tax liability*				
Selisih penilaian Kembali properti investasi – MPI / *Investment property revaluation difference*	(17.107.179.364)	-	-	(17.107.179.364)
Jumlah/ *Total*	(17.107.179.364)	**-**	**-**	(17.107.179.364)

30 September / September 30, 2026

	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	**Dikreditkan (dibebankan) Ke laporan laba (rugi)** / Credited (Charged) *to Profit (Loss)*	**Penyesuian / Adjusment**	**Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan komprehensif Lain** / Credited (Charged) *to other comprehensive Income*	**Saldo Akhir**/ *Ending Balance*
Pajak tangguhan / *Deferred tax liability*					
Selisih penilaian Kembali properti investasi – TPD / *Investment property revaluation difference*	1.355.425.737	-	-	-	1.355.425.737
Jumlah/ *Total*	1.355.425.737	**-**	**-**	**-**	1.355.425.737

16. PERPAJAKAN (Lanjutan)

***16. TAXATION** (Continued)*

e. Pajak Tangguhan

e. Deferred Tax

	31 Des / Dec 31, 2025				
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	**Dikreditkan (dibebankan) Ke laporan laba (rugi)** / Credited (Charged) *to Profit (Loss)*	**Penyesuian / Adjusment**	**Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan komprehensif Lain** / Credited (Charged) *to other comprehensive Income*	**Saldo Akhir**/ *Ending Balance*
Aset Pajak tangguhan / *Deferred tax asset*					
Selisih penilaian Kembali properti investasi - MPI / *Investment property revaluation difference*	(19.737.589.364)	2.630.410.000	-	-	(17.107.179.364)
Jumlah/ *Total*	(19.737.589.364)	2.630.410.000	-	**-**	(17.107.179.364)

	31 Des / Dec 31, 2025				
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	**Dikreditkan (dibebankan) Ke laporan laba (rugi)** / Credited (Charged) *to Profit (Loss)*	**Penyesuian / Adjusment**	**Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan komprehensif Lain** / Credited (Charged) *to other comprehensive Income*	**Saldo Akhir**/ *Ending Balance*
Aset Pajak tangguhan / *Deferred tax asset*					
Selisih penilaian Kembali properti investasi - TPD / *Investment property revaluation difference*	1.398.556.987	(43.131.250)	-		1.355.425.737
Jumlah/ *Total*	1.398.556.987	(43.131.250)	-		1.355.425.737

f. Administrasi

Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang secara individu.

Peraturan Menteri Keuangan No. 243/PMK.03/2008 tanggal 31 Desember 2008 yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2009 tentang pelaksanaan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dikenakan PPh final sebesar 5% kecuali untuk rumah sederhana dan rumah susun sederhana dikenakan PPh final 1%.

f. Administration

Fiscal laws in Indonesia requires that each company calculate, determine and pay the amount of tax payable individually.

Ministry of Finance Regulation No. 243/PMK03/2008 dated December 31, 2008 which took effect on January 1, 2009 on the implementation of the payment of income tax on the transfer of land rights and / or buildings subject to final income tax by 5%, except for a modest home and simple flats subject to final income tax of 1%.

16. PERPAJAKAN (Lanjutan)

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani peraturan pemerintah No.34/2016 (PP No.34/ 2016), pada perubahan tersebut pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, efektif diberlakukan pada tanggal 8 September 2016.

Pada tahun 2016, Perusahaan dan beberapa entitas anak ikut berpartisipasi dalam program pengampunan pajak. Perusahaan dan beberapa entitas anak telah menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) antara tanggal 29 September 2016 sampai dengan 11 Oktober 2016. Aset pengampunan pajak yang dideklarasikan mencakup kas dan setara kas, aset tetap, dan tanah dalam pengembangan. Jumlah aset pengampunan pajak yang berasal dari luar Grup adalah sebesar Rp2.715.866.000.

Jumlah uang tebusan yang dibayarkan dalam program pengampunan pajak adalah sebesar Rp50.317.320 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Atas selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak sebesar Rp 2.715.866.000 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

***16. TAXATION** (Continued)*

On August 8, 2016, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 34/2016 (PP No.34 / 2016), on the changes in revenue from transactions under the name of the land and / or buildings will be subject to final tax of 2.5%, takes effect on September 8, 2016.

In 2016, the Company and several subsidiaries participate in tax amnesty program. The Company and several subsidiaries have received Approval Letters of Tax Amnesty (SKPP) dated between September 29, 2016 until October 11, 2016. Declared assets tax amnesty includes cash and cash equivalents, fixed assets and land for developments. Total tax amnesty assets and liabilities outside Group amounted to Rp2,715,866,000.

Redemption money which was paid for tax amnesty program amounted to Rp50,317,320 was recorded as part of general and administrative expenses in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

The difference between the assets and liabilities of tax amnesty amounting to Rp 2,715,866,000 was recorded as additional paid-in capital.

17. BEBAN AKRUAL

Rincian beban yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

17. ACCRUED EXPENSES

The details of accrued expenses as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Jasa professional	3.910.084.797	3.440.247.800	*Professional services*
Utilitas	3.802.381.616	2.946.716.061	*Utilities*
Bunga Pinjaman	3.240.053.622	-	*Loan Interest*
Gaji dan upah	2.434.520.847	2.285.594.294	*Salaries and wages*
Lain-lain	5.456.915.177	6.447.384.000	*Others*
Jumlah beban masih harus dibayar	**18.843.956.058**	**15.119.942.155**	***Total accrued expenses***

18. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA / *18. CUSTOMER ADVANCE AND UNEARNED REVENUES*

Rincian uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka adalah sebagai berikut:

The details of customer advance and unearned revenues as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Uang muka pelanggan	322.285.078.433	395.112.942.330	*Customer advance*
Pendapatan diterima dimuka	5.940.671.356	4.049.202.584	*Unearned revenues*
Jumlah uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka	**328.225.749.789**	**399.162.144.914**	***Total customer advance and unearned revenues***

a. Uang muka pelanggan / *a. Customer advance*

Uang muka pelanggan merupakan penjualan atas unit apartemen, perumahan, ruko dan kios dengan rincian sebagai berikut:

Advances from customers represent sales of apartment, housing, shop and kiosk units with the following details:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Apartemen	107.461.921.050	147.104.933.870	*Apartment*
Perumahan dan tanah	131.368.501.935	163.048.011.310	*Housing and land*
Ruko dan kios	83.454.655.448	84.959.997.150	*Shophouses and kiosk*
Jumlah pendapatan diterima dimuka	**322.285.078.433**	**395.112.942.330**	***Total unearned revenue***
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	270.699.623.057	320.859.226.136	*Current maturities*
Bagian jangka panjang	**51.585.455.376**	**74.253.716.194**	***Long-term portion***

Rincian uang muka pelanggan yang diterima dari penjualan berdasarkan persentanse dari harga jual sebagai berikut:

Details of sales customer advances from sales are based on a percentage of the selling price as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
100%	270.699.623.059	320.859.226.136	100%
50% - 99%	42.189.863.353	64.080.857.473	50% - 99%
20% - 49%	6.587.776.624	7.257.120.070	20% - 49%
< 20%	2.807.815.397	2.915.738.651	< 20%
Jumlah	**322.285.078.433**	**395.112.942.330**	***Total***

18. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA (Lanjutan) / *18. CUSTOMER ADVANCE AND UNEARNED REVENUES (Continued)*

Mutasi penjualan unit apartemen, perumahan, ruko dan kios dengan angka rupiah adalah sebagai berikut:

Sales movements for apartment, housing, shop houses and kiosks with rupiah figures are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Saldo awal	395,112,942,330	473.134.893.774	*Beginning balance*
Penambahan	9.380.989.026	67.615.691.451	*Addition*
Pengurangan	(82.208.852.923)	(145.637.642.895)	*Deductions*
Saldo akhir	**322.285.078.433**	**395.112.942.330**	***Ending balance***

b. Pendapatan diterima dimuka / *b. Unearned revenue*

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan atas sewa mall dan sewa lainnya yang dimiliki PT MPI – Entitas Anak dan PT TPD, Entitas Anak dengan rincian sebagai berikut:

Unearned income represents income from mall rental and other leases owned by PT MPI, Subsidiaries and PT TPD, Subsidiaries with the following details:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Mall	5.791.996.174	3.664.997.880	*Mall*
Sewa apartemen	148,675,182	384.204.704	*Rental apartment*
Jumlah pendapatan diterima dimuka	**5.940.671.357**	**4.049.202.584**	***Total unearned Revenue***
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	5.648.364.797	3.685.612.796	*Current Maturities*
Bagian jangka panjang	**292.306.559**	**363.589.788**	***Long-term portion***

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA / *19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY*

Perhitungan aktuaria terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk Grup dilakukan oleh KKA Bambang Sudradjad tanggal 22 Januari 2026 masing-masing per 31 Desember 2025 dan 2024.

The latest actuarial calculation of long-term employee benefit liabilities for the Group was conducted by KKA Bambang Sudradjad dated January 22, 2026 as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Penilaian aktuaris independen pada tahun 2025 dan 2024 dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit*, yang berdasarkan asumsi-asumsi berikut:

Independent actuarial assessments in 2025 and 2024 are calculated using the projected unit credit method, which is based on the following assumptions:

	2025	
Jumlah peserta	139	*Total participants*
Tingkat diskonto per tahun	6,76% - 6,79%	*Discount rate per annum*
Tingkat kenaikan upah tahunan	3,00%	*Annual salary increase*
Usia pension	60 tahun/years	*Retirement age*
Tingkat kematian	TMI – 2019	*Mortality table*
Tingkat cacat	5.00% dari TMI – 2019	*TMI - 2011*

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan) / ***19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY*** *(continued)*

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Saldo awal tahun	10.773.235.156	9.676.777.058	*Balance at beginning of year*
Pembayaran selama tahun berjalan	-	(1.093.657.744)	*Payments during the year*
Beban imbalan kerja tahun berjalan	1.393.279.734	1.857.706.313	*Benefits expense during the year*
Pendapatan komprehensif lainnya	-	332.409.529	*Other comprehensive income*
Liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian	**12.166.514.890**	**10.773.235.156**	***Liability recognized in the consolidated statement of financial position***

Jumlah-jumlah yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sehubungan dengan imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Amount recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**30 September/** ***September 30,*** **2025**	
Biaya jasa kini	1.393.279.734	1.036.922.695	*Current service cost*
Beban bunga	-	-	*Interest cost*
Biaya jasa lalu – vested	-	-	*Past service cost – vested*
Beban diakui dalam laporan laba rugi	**1.393.279.734**	**1.036.922.695**	***Expenses/(income) are ecognized in the income statement***
Pergerakan kewajiban yang diakui di laporan posisi keuangan			***Movements in the liability recognized in the statement of financial position***
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	1.393.279.734	1.036.922.695	*Component of defined benefit costs recognized in profit of loss*
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - Keuntungan/ (kerugian) aktuarial yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	-	-	*Remeasurement of the defined benefit liability - Actuarial gain/ (loss) recognized in other comprehensive income*
Kewajiban imbalan kerja akhir tahun	**1.393.279.734**	**1.036.922.695**	***Net liability at end of year***

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The movements in the present value of the defined benefits obligation are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,***2025**	
Saldo awal tahun	10.773.235.156	9.676.777.058	*Balance at beginning of year*
Biaya jasa kini	1.393.279.734	1.085.080.476	*Current service cost*
Beban bunga	-	688.550.343	*Interest cost*
Biaya jasa lalu – vested	-	84.075.494	*Past service cost – vested*
Kerugian (keuntungan) actuarial dari liabilitas imbalan kerja	-	332.409.529	*Actuarial (gain) loss on benefit obligation*
Pembayaran selama tahun Berjalan	-	(1.093.657.744)	*Employee benefits paid*
Saldo akhir tahun	**12.166.514.890**	**10.773.235.156**	***Balance at the end of the year***

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan) / *EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)*

Analisa sensitivitas kuantitatif untuk asumsi-asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The quantitative sensitivity analysis for significant assumptions as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	2025	
Tingkat diskonto tahunan (-1%):		***Annual discount rate (-1%):***
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	11.327.495.412	*Present value of defined benefits obligation*
Biaya jasa kini	1.147.562.833	*Current service cost*
Tingkat diskonto tahunan (+1%):		***Annual discount rate (+1%):***
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	10.274.750.959	***Present value of defined benefits obligation***
Biaya jasa kini	1.029.668.485	***Current service cost***

20. MODAL SAHAM / *CAPITAL STOCK*

Komposisi pemegang saham Perusahaan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat No. 14 Tanggal 21 November 2018 yang dibuat oleh Notaris Bonardo Nasution, SH, pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders Based on the Deed of Shareholders' Decision Outside Meeting No. 14 November 21, 2018 made by Notary Bonardo Nasution, SH, As of December 31, 2025 and 2024, are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**		**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
	Jumlah Saham (lembar)/ *Number of Shares*	**Persentase Kepemilikan/** *Percentage of ownership*	**Jumlah /** *Amount*	
Pemegang saham				***Shareholders***
PT Cosmopolitan Persada Developments	2.237.018.320	66,78%	223.701.832.000	*PT Cosmopolitan Persada Developments*
DBS Bank LTD SG – PB CLIENTS	231.147.000	6,90%	23.114.700.000	*DBS Bank LTD SG – PB CLIENTS*
Ny Lora Melani Lowas Barak Rimba	131.490.840	3,93%	13.149.084.000	*Ny Lora Melani Lowas Barak Rimba*
Masyarakat (masing- masing di bawah 5%)	720.982.724	21,52%	72.098.272.400	*Public (each below 5%)*
Jumlah modal saham	**3.320.638.884**	**99.12%**	**332.063.888.400**	***Total capital stock***
Saham Treasury	29.361.116	0,88%	2.936.111.600	Treasury Shares
Total Saham	**3.350.000.000**	**100,00%**	**335.000.000.000**	***Total capital stock***

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR / *21. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL*

Rincian tambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

The details of additional paid-in capital as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Agio saham	117.365.904.715	117.365.904.715	*Paid in capital excess of par – net*
Selisih nilai transaksi Restrukturisasi entitas sepengendali	6.172.642.008	6.172.642.008	*Differences in value from restructuring transactions between entities under common control - net*
Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak	2.715.866.000	2.715.866.000	*Differences between tax amnesty assets and liabilities*
Jumlah tambahan modal disetor	**126.254.412.723**	**126.254.412.723**	***Total additional paid-in capital***

Agio saham

Pada tanggal 12 Januari 2011, Grup telah mencatatkan sahamnya pada Bursa Efek Indonesia dengan jumlah saham yang ditawarkan sebanyak 850.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100 per saham yang ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran Rp250 per saham, atau dengan jumlah keseluruhan sebanyak Rp212.500.000.000.

Paid in capital excess of par – net

As of January 12, 2011, Group listed its shares on the Indonesia Stock Exchange with the number of shares offered as much as 850,000,000 ordinary shares with a nominal value of Rp100 per share offered to the public offering price of Rp250 per share, or with a total of as much as Rp212,500,000,000.

	30 September 2026 dan 31 Desember 2025 / *September 30, 2026 and December 31, 2025*	
Hasil penawaran @ Rp250 x 850.000.000	212.500.000.000	*Offering result @ Rp250 x 850,000,000*
Nilai nominal @ Rp100 x 850.000.000	(85.000.000.000)	*Nominal value @ Rp100 x 850,000,000*
Sub jumlah	**127.500.000.000**	***Subtotal***
Biaya pra IPO	(10.134.095.285)	*Pre - IPO costs*
Agio – bersih	**117.365.904.715**	***Premium – net***

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali

Pada bulan Desember 2007, Perusahaan mengakuisisi masing-masing sebesar 75%, 99% dan 99% kepemilikan saham pada EBC, MLE dan MPI. Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*). Selisih antara harga pengalihan dan nilai buku dari perusahaan-perusahaan yang diakuisisi sebesar Rp23.358.115.446 disajikan dalam akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" disajikan sebagai bagian dari "Tambahan Modal Disetor" pada bagian Ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Akuisisi tersebut di atas dibiayai dari penerimaan atas penerbitan saham sebanyak 71.913 saham atau sebesar Rp71.913.000.000 di bulan Desember 2007.

Differences in value from transactions of entities under common control

In December 2007, the Company acquired respectively 75%, 99% and 99% ownership interest in EBC, MLE and MPI. Business combinations of entities under common control are accounted for using the pooling of interests method. The difference between the transfer price and the book value of the companies acquired by Rp23,358,115,446 presented as "Differences in value from transactions of entities under common control" is presented as part of the "Additional Paid-in Capital" in the Equity section in the consolidated statement of financial position.

The above acquisitions were financed from the proceeds of the issuance of shares as much as 71,913 shares or Rp71,913,000,000 in December 2007.

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

Perusahaan melepas kepemilikannya di EBC dengan harga pengalihan sebesar Rp52.500.000.000 kepada PT Dian Artha Prakarsa, sehingga kepemilikan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2016 menjadi 0%, sesuai dengan Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham / Jual Beli No.26 tanggal 7 November 2016. Yang dibuat di hadapan Notaris Adi Utama Soegiarto Hanafi, S.H., sehingga Per 31 Desember 2017, Perusahaan tidak lagi mencatat selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dari EBC.

Perincian harga pengalihan saham dengan nilai buku bersih Entitas Anak yang diakuisisi adalah sebagai berikut:

***21. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL** (continued)*

The Company disposed of its ownership in EBC with the price amounted to Rp52,500,000,000 to PT Dian Artha Prakarsa, the Company's ownership as at 31 December 2016 to 0%, Based on Transfer of Shareholders Rights / Sale and Purchase Deed No.26 dated November 7, 2016. Which was made in the presence of Notary Adi Utama Soegiarto Hanafi, S.H., thus, as of December 31, 2017, the Company no longé recorded differences in value from restructuring transactions of entities under common control from EBC.

Details of the purchase prices and net book value of subsidiaries acquired are as follows:

	30 September 2026 dan 31 Desember 2025 / *September 30, 2026 and December 31, 2025*			
	Harta Pengalihan/ *Transfer Price*	**Nilai buku bersih**/ *Net Book Value*	**Selisih**/ *Differences*	
PT Mega Limo Estate	28.413.000.000	22.926.445.124	(5.486.554.876)	*PT Mega Limo Estate*
PT Mega Pasanggrahan Indah	24.750.000.000	36.409.196.884	11.659.196.884	*PT Mega Pasanggrahan Indah*
Jumlah	**53.163.000.000**	**59.335.642.008**	**6.172.642.008**	***Total***

Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak:

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) antara tanggal 29 September 2016 sampai dengan 11 Oktober 2016 dan Tanda Terima Pernyataan Harta antara tanggal 26 September 2016 sampai dengan 28 September 2016, Perusahaan mendeklarasikan aset tetap dan tanah belum dikembangkan sebesar Rp2.515.866.000 dan dicatat pada akun aset pengampunan pajak

Differences between tax amnesty assets and liabilities:

Based on Approval Letter of Tax Amnesty (SKPP) dated between September 29, 2016 until October 11, 2016 and Receipt of Assets Declaration dated between September 26, 2016 until September 28, 2016 the Company declared fixed asset and land for development amounted to Rp2,515,866,000 and recorded in tax amnesty assets account.

22. SAHAM DIPEROLEH KEMBALI

Pada tanggal 5 Mei 2025, Perusahaan telah melakukan pembelian kembali saham sebanyak 29.361.116 saham (0,88% dari jumlah saham yang beredar) dengan total biaya sebesar Rp 2.936.111.600.

22. TREASURY STOCKS

On May 5, 2025, the Company repurchased 29,361,116 shares (0.88% of the total outstanding shares) at a total cost of Rp 2,936,111,600.

22. SAHAM DIPEROLEH KEMBALI (lanjutan) / *TREASURY STOCKS (continued)*

Mutasi perolehan saham treasuri adalah sebagai berikut:

The mutation of the acquisition of treasury stocks is as follows:

	Lembar saham (dalam nilai penuh)/ Number of shares issued (in full amount)	Total/Amount	
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	**-**	**-**	***Balance as of December 31, 2024***
Pembelian saham treasury	29.361.116	2.936.111.600	Buyback treasury shares
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	**29.361.116**	**2.936.111.600**	***Balance as of December 31, 2025***

23. SALDO LABA / *RETAINED EARNINGS*

Rincian saldo laba adalah sebagai berikut:

The details of retained earnings as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Saldo laba awal	1.332.688.869.269	1.411.171.677.000	*Beginning balance*
Alokasi laba tahun lalu:			*Allocation of last year income:*
Laba (rugi) bersih tahun berjalan	8.488.562.390	(78.349.357.179)	*Current year income (loss)*
Penyesuaian saldo awal konsolidasi	-	(133.450.552)	*Adjustment of consolidated opening balance*
Saldo laba akhir	**1.341.177.431.659**	**1.332.688.869.269**	***Ending retained earnings***

24. GOODWILL / *GOODWILL*

Rincian saldo laba adalah sebagai berikut:

The details of retained earnings as follows:

Pada bulan September 2008, Perusahaan mengakuisisi sebesar 99,995% kepemilikan saham pada PT Titan Property dari PT Sam Investama dan PT Pada Investama. Transaksi akuisisi ini dicatat dengan menggunakan metode pembelian (Purchase Method). Akuisisi tersebut dibiayai dengan pengeluaran kas sebesar Rp18.000.000.000.

In September 2008, the Company acquired amounted to 99.995% ownership interest in PT Titan Property of PT Sam Investama and PT Pada Investama. The acquisition was accounted for using the purchase method. The acquisition was financed with cash disbursements amounted to Rp18,000,000,000.

Goodwill diatribusikan pada posisi PT Titan Property yang kuat dan profitabilitas perdagangan pada properti dan tenaga kerjanya yang tidak dapat diakui secara terpisah sebagai asset tak berwujud.

The goodwill is attributable to PT Titan Property's strong position and profitability in trading in the market of property and to its workforce, which cannot be separately recognised as an intangible asset.

24. GOODWILL (lanjutan)

Selisih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aset dan kewajiban yang dapat diidentifikasi diakui sebagai goodwill Penilaian atas nilai wajar aset dan kewajiban yang dapat diidentifikasi dilakukan oleh manajemen.

Perusahaan telah menghitung nilai wajar aset dan kewajiban serta telah dilakukan assessment terhadap perhitungan tersebut oleh Kantor Akuntan Publik Doli Bambang Sudarmadji & Dadang berdasarkan laporan No. 017/OL-2.10210/DBSD tanggal 1 Februari 2010 dengan hasil assessment sebagai berikut:

***24. GOODWILL** (continued)*

The difference between the cost of acquisition over the fair values of assets and liabilities that can be identified is recognized as goodwill. An assessment of the fair value of assets and liabilities that can be identified by management.

The Company has calculated the fair value of assets and liabilities also has made an assessment of these calculations by Doli, Bambang Sudarmadji & Dadang, Public Accountant based on report No. 017/OL-2.10210/DBSD February 1, 2010 with the following assessment results:

	30 September 2026 dan 31 Desember 2025 / *September 30, 2026 and December 31, 2025*	
Kas dan setara kas	6.147.074.578	*Cash and cash equivalent*
Aset real estate	67.871.778.991	*Real estate assets*
Aset tetap	746.160.008	*Fixed assets*
Aset lain-lain	2.665.261.716	*Other assets*
Jumlah aset	**77.430.275.293**	***Total assets***
Utang bank	37.560.564.286	*Bank loan*
Liabilitas lain-lain	25.825.120.323	*Other liabilities*
Jumlah liabilitas	**63.385.684.609**	***Total liabilities***
Aset bersih	14.044.590.684	*Net assets*
Goodwill	3.955.409.316	*Goodwill*
Jumlah harga perolehan	**18.000.000.000**	***Total acquisition cost***
Dikurangi:		*Deducted:*
Kas dan setara kas pada entitas anak yang diakuisisi	6.147.074.578	*Cash and cash equivalents in acquired subsidiary*
Arus kas keluar akibat akuisisi	**11.852.925.422**	***Cash outflow from acquisition***
Amortisasi goodwill :		***Goodwill amortization:***
Goodwill	3.955.409.316	*Goodwill*
Akumulasi amortisasi goodwill	(1.845.857.677)	*Accumulated depreciation of goodwill*
Jumlah goodwill	**2.109.551.639**	***Total goodwill***

25. KEPENTINGAN NON PENGENDALI / *25. NON-CONTROLLING INTERESTS*

Rincian kepentingan non pengendali adalah sebagai berikut:

The details of non-controlling intersts as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Aset bersih Entitas Anak:			***Subsidiaries - net assets:***
PT Megapolitan Mentari Persada	335.801.945.972	336.538.780.782	*PT Megapolitan M,entari Persada*
PT Mega Pasanggrahan Indah	6.067.322.294	6.092.834.941	*PT Mega Pasanggrahan Indah*
PT Mega Limo Estate	291.353.055	291.087.100	*PT Mega Limo Estate*
PT Graha Mentari Persada	955.289.772	955.254.849	*PT Graha Mentari Persada*
PT Titan Property	505.676	511.479	*PT Titan Property*
PT Tirta Persada Developments	(107.581.192)	(116.831.963)	*PT Tirta Persada Developments*
Jumlah kepentingan non pengendali	**343.008.832.578**	**343.761.637.188**	***Total non-controling interest***

Rincian kepentingan non-pengendali atas laba (rugi) entitas anak adalah sebagai berikut:

Details of non-controlling interests in net income (loss) of subsidiaries are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**30 September/** *September 30,* **2025**	
PT Megapolitan Mentari Persada	736.834.811	3.227.900.664	*PT Megapolitan Mentari Persada*
PT Mega Pasanggrahan Indah	25.512.647	37.572.502	*PT Mega Pasanggrahan Indah*
PT Titan Property	8.803	18.934	*PT Titan Property*
PT Graha Mentari Persada	(34.923)	(95.000)	*PT Graha Mentari Persada*
PT Mega Limo Estate	(265.956)	(378.784)	*PT Mega Limo Estate*
PT Tirta Persada Developments	(9.250.771)	(7.916.723)	*PT Tirta Persada Developments*
Jumlah	**752.804.610**	**3.257.101.593**	***Total***

26. PENDAPATAN / *26. REVENUES*

Rincian penjualan adalah sebagai berikut:

The details of sales as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**30 September/** *September 30,* **2025**	
Pendapatan sewa	41.987.068.959	44.665.267.616	*Rental incomes*
Penjualan apartemen	35.075.228.912	35.686.663.858	*Sales of apartment*
Penjualan rumah	24.644.953.699	27.782.767.789	*Sales of houses*
Penjualan tanah	19.523.285.928	14.935.953.301	*Sales of land*
Penjualan ruko dan kios	2.965.384.384	-	*Sales of houses and kiosk*
Jumlah penjualan	**124.195.921.882**	**123.070.652.564**	***Total penjualan***

Transaksi penjualan berada berlokasi di Depok, Bogor dan Tangerang.

Sales transactions are in locations Depok, Bogor and Tangerang.

Pada periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, tidak terdapat pendapatan ke satu pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan konsolidasi.

In the period ending September 30, 2026 and 2025, there is not revenue to one customer that exceeds 10% of the total consolidated revenue.

27. BEBAN POKOK PENJUALAN / *27. COST OF SALES*

Rincian beban pokok penjualan adalah sebagai berikut: / *The details of cost of sales as follows:*

	30 September/ *September 30,* **2026**	**30 September/** *September* **30, 2025**	
Beban pokok penjualan apartemen	27.267.348.937	30.168.808.934	*Cost of goods sold for apartments*
Beban pokok sewa	13.847.464.666	15.306.510.633	*Cost of rental incomes*
Beban pokok penjualan rumah	9.592.611.719	12.866.656.395	*Cost of sales of houses*
Beban pokok penjualan tanah	5.470.568.200	2.107.299.440	*Cost of sales of land lot*
Beban pokok penjualan ruko dan kios	1.232.125.387	-	*Cost of goods sold for shophouses and kiosks*
Jumlah beban pokok penjualan	**57.410.118.909**	**60.449.275.403**	***Total cost of sales***

Pada periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok penjualan konsolidasian

In the period ending September 30, 2026 and 2025 there were not purchases from one supplier whose value exceeded 10% of the total consolidated cost of goods sold,

28. BEBAN PENJUALAN / *28. SELLING EXPENSES*

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut: / *The details of selling expense as follows:*

	30 September/ *September 30,* **2026**	**30 September/** *September* **30,2025**	
Promosi, pemasaran dan lainnya	1.189.549.192	1.258.494.056	*Promotion, marketing and others*
Komisi	908.811.851	798.651.074	*Commission*
Lainnya	48.091.743	43.632.388	*Others*
Jumlah beban penjualan	**2.146.452.786**	**2.100.777.518**	***Total selling expenses***

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / *29. GENERAL AND ADMINISTRATIONS EXPENSES*

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut: / *The details of general and admnistrations expense as follows:*

	30 September/ *September* ***30,*2026**	**30 September/** *September* **30,2025**	
Gaji dan tunjangan	22.983.299.139	21.026.285.342	*Salaries and allowances*
Perbaikan dan pemeliharaan	6.733.670.102	7.041.464.107	*Repair and maintenance*
Jasa professional	5.376.959.910	7.786.676.892	*Professional fee*
Keamanan	3.783.462.518	2.525.451.730	*Security*
Beban pajak	2.103.139.656	2.396.894.873	*Tax expenses*
Perijinan, retribusi, iuran dan sumbangan	1.765.209.367	1.660.804.147	*Permits, Retribution, dues and donations*
Asuransi	1.699.149.419	1.516.376.534	*Insurance*
Beban manfaat karyawan	1.393.279.735	1.036.922.703	*Employee benefits*
BPJS	1.216.279.347	1.273.554.724	*BPJS*
Utilitas	1.114.439.702	1.104.518.032	*Utilities*
Sewa	607.370.144	1.824.114.796	*Rent*
Perjalanan dinas	521.287.348	606.668.301	*Traveling expenses*
Perlengkapan kantor	243.201.525	383.325.058	*Office supplies*
Alat cetak dan foto copy	143.023.400	134.523.585	*Printing equipment and photocopy*
Tunjangan kesehatan	10.357.420	26.584.000	*Health benefits*
Lainnya	141.195.010	138.947.331	*Others*
Jumlah beban umum dan administrasi	**49.227.953.597**	**48.658.997.361**	***Total general and administration Expenses***

30. PENDAPATAN (BEBAN) LAINNYA / *30. OTHER INCOMES (EXPENSES)*

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

The details of general and admnistrasi expense as follows:

	30 September/ *September* ***30,2026***	**30 September/** *September* **30,2025**	
Pendapatan lainnya:			***Other Incomes:***
Laba Pelepasan Aset Tetap	113.415.083	-	*Gain on Disposal of Fixed Assets*
Denda Administrasi	20.281.500	26.906.757	*Administrative fine*
Pendapatan Pemulihan Piutang Usaha	433.768.827	-	*Accounts Receivable Recovery Income*
Lainnya	189.002.942	454.257.137	*Others*
Jumlah pendapatan lainnya	**756.468.352**	**481.163.894**	***Total other incomes***
Beban lainnya:			***Other expenses:***
Beban administrasi bank	115.288.465	92.050.668	*Bank administration*
Lainnya	21.467.355	680.186.478	*Others*
Jumlah beban lainnya	**136.755.820**	**772.237.147**	***Total others expenses***

31. SIFAT, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI / *31. NATURE, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES*

Grup dalam kegiatan usahanya melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Sifat pihak berelasi tersebut adalah sebagai berikut:

The Group, in its regular conduct of business, has engaged in transactions with related parties. The nature of related parties are as follows:

Keterangan	MD	MPI	MLE	TP	TPD	GMP	MMP	ID
PT Megapolitan Developments Tbk	-	PS	PS	PS	PS	PS	PS	-
PT Cosmopolitan Persada Developments	PS	-	-	-	-	-	-	-
PAN Asia Holding Ltd	-	-	-	-	-	-	PS	
Lora Melani Lowas Barak Rimba	PS, D	D	D	DU	DU	D	D	-
Jennifer Barak Rimba	K	-	K	-	-	K	-	K
Barbara Angela Barak Rimba	KU	K	KU	K	K	KU	-	KU
Ronald Trisna Wihardja	DU	-	-	D	-	-	-	-

KU : Komisaris Utama / *President Commissioner*
K : Komisaris / *Commissioner*
DU : Direktur Utama / *President Director*
D : Direktur / *Director*
PS : Pemegang Saham / *Shareholders*
MD : PT Megapolitan Developments Tbk
MPI : PT Mega Pasanggrahan Indah
MLE : PT Mega Limo Estate
TP : PT Titan Property
TPD : PT Tirta Persada Developments
GMP : PT Graha Mentari Persada
MMP : PT Megapolitan Mentari Persada
ID : PT Intan Developments

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Transactions with related parties are as follows:

31. SIFAT, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan) / *31. NATURE, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)*

No.	Pihak-pihak berelasi / *Related parties*	Jenis Transaksi / *Transactions types*
1.	PT Mega 2000	Piutang pihak berelasi/*Related parties receivables*
2.	PT Megapolitan Mentari Persada	Piutang pihak berelasi/*Related parties receivables,* Utang usaha/*Trade payables*
3.	PT Cosmopolitan Persada Developments	Piutang pihak berelasi/*Related parties receivables*
4.	PT Intan Developments	Piutang pihak berelasi/*Related parties receivables*
5.	PT Eltranindo Bina Cipta	Piutang pihak berelasi/*Related parties receivables*
6.	PT Melrimba Mitra	Utang usaha/*Trade payables*
7.	Lora Melani Lowas Barak Rimba	Pinjaman dan Penjualan tanah/*Loan and Sales of land,* Utang lain-lain/*Other payable*
8.	PT Centra Lingga Perkasa	Utang usaha/*Trade payables*
9.	Barbara Barak Rimba	Utang lain-lain/*Other payables*
10.	Ronald Trisna Wihardja	Utang lain-lain/*Other payables*
11.	Spectrum Instruments	Utang lain-lain/*Other payables*

Piutang pihak berelasi - non usaha adalah sebagai berikut:

Non trade receivables - related parties are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
PT Mega 2000	3.484.166.385	3.484.166.385	*PT Mega 2000*
PT Cosmopolitan Persada Developments	2.535.385.532	2.535.385.532	*PT Cosmopolitan Persada Developments*
PT Intan Developments	1.062.593.212	1.067.637.544	*PT Intan Developments*
PT Eltranindo Bina Cipta	443.150.016	443.150.016	*PT Eltranindo Bina Cipta*
Jumlah	**7.525.295.145**	**7.530.339.477**	***Jumlah***

Piutang kepada pihak berelasi lainnya tidak dikenakan bunga dan jangka waktu pengembaliannya. Piutang tersebut timbul dari biaya yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Perusahaan.

Other receivables from related parties are interest and repayment period. The receivables arising from fees paid in advance by the Company.

Rincian utang usaha kepada pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Details of trade payables to related parties are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
PT Melrimba Mitra	3.942.314.825	3.405.838.365	*PT Melrimba Mitra*
Lora Melani Lowas B Rimba	-	51.430.000.000	*Lora Melani Lowas B Rimba*
PT Centra Lingga Perkasa	500.000.000	500.337.437	*PT Centra Lingga Perkasa*
Jumlah utang usaha pihak berelasi	**4.442.314.825**	**55.336.175.802**	***Total trade payables to parties***

31. SIFAT, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan) / *NATURE, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)*

Rincian utang lain-lain kepada pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The percentage of other payables to related parties is as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Lora Melani Lowas Barak Rimba	81.257.574.973	97.526.687.346	*Lora Melani Lowas Barak Rimba*
PT Centra Lingga Perkasa	9.471.414.318	10.500.178.500	*PT Centra Lingga Perkasa*
Barbara Barak Rimba	7.940.666.518	7.797.224.841	*Barbara Barak Rimba*
Ronald Wihardja	590.808.565	590.808.565	*Ronald Wihardja*
Spectrum Intrumen	38.921.999.952	38.921.999.952	*Spectrum Intrumen*
Jumlah	**138.182.464.327**	**155.336.899.204**	***Total***

32. LABA PER SAHAM / *EARNING PER SHARE*

Rincian laba per saham adalah sebagai berikut:

The details of earning per share as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**30 September/** *September 30,* **2025**	
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diartibusikan kepada pemilik Entitas induk	8.488.562.390	4.330.351.867	*Profit (loss) for the year attributable to owners of the Parent entity*
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk menghitung laba per saham	3.350.000.000	3.350.000.000	*Weighted average number of shares for calculation of earnings per share*
Total	**11.838.562.390**	**7.680.351.867**	***Total***
Laba (rugi) per saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	**2.53**	**1,29**	***Earnings loss per share attributable to owners of the parent entity***

33. SEGMEN OPERASI / *OPERATING SEGMENT*

Rincian segmen operasi adalah sebagai berikut:

The details operating segment as follows:

	30 September / *September 30,* 2026			
	Properti/ *Property*	**Pusat perbelanjaan/** *Shopping Center*	**Jumlah/** *Total*	
Penjualan bersih	93.318.981.193	30.876.940.689	124.195.921.882	*Net sales*
Laba bruto	45.442.459.147	21.343.343.826	66.785.802.973	*Gross profit*
Pendapatan (beban) lain-lain	2.803.416.629	506.010.787	3.309.427.416	*Other income (expense)*
Beban pajak final	(2.559.888.154)	(3.319.632.547)	(5.879.520.702)	*Final tax expense*
Laba sebelum pajak	11.832.706.738	(4.096.948.958)	7.735.757.780	*Profit before income tax*
Informasi lainnya				***Other information***
Aset segmen	1.767.449.278.856	1.425.803.352.376	3.193.252.631.232	*Segment assets*
Liabilitas segmen	473.892.469.452	576.855.596.419	1.050.748.065.871	*Segment liabilities*

33. SEGMEN OPERASI (lanjutan)

33. OPERATING SEGMENT *(continued)*

	30 September / *September 30,* 2025			
	Properti/ *Property*	**Pusat perbelanjaan/** *Shopping Center*	**Jumlah/** *Total*	
Penjualan bersih	81.933.785.467	41.136.867.097	123.070.652.564	*Net sales*
Laba bruto	33.559.710.921	29.061.666.240	62.621.377.161	*Gross profit*
Pendapatan (beban) lain-lain	3.472.531.886	(8.478.793)	3.464.053.093	*Other income (expense)*
Beban pajak final	(2.425.467.277)	(3.190.456.004)	(5.615.923.281)	*Final tax expense*
Laba sebelum pajak	14.016.757.014	(6.429.303.554)	7.587.453.460	*Profit before income tax*
Informasi lainnya				***Other information***
Aset segmen	1.632.508.903.680	1.804.860.786.285	3.437.369.689.965	*Segment assets*
Liabilitas segmen	375.069.577.510	854.651.849.543	1.229.721.427.053	*Segment liabilities*

34. KERJASAMA OPERASI

34. JOINT OPERATION

Pada tanggal 9 September 2016, Perusahaan mengadakan kerjasama atas pembangunan dan pengelolaan Galeria Kiosk Mall, Vivo Walk, Vivo Mall dan Ruko Bizpark di Vivo Sentul diatas tanah Bogor City milik PT Tirta Persada Developments, entitas anak (PT TPD). Jangka waktu pengelolaan perjanjian kerjasama ini berakhir apabila pelaksanaan proyek tersebut telah selesai, atau atas persetujuan bersama antara para pihak, atau terjadi keadaan memaksa *(force majeure).*

On September 9, 2016, the Company entered into a collaboration for the development and management of Galeria Kiosk Mall, Vivo Walk, Vivo Mall and office Bizpark in Vivo Sentul on Bogor City land owned by PT Tirta Persada Developments, a subsidiary (PT TPD). The term of the management agreement is terminated if the implementation of the project has been completed, or upon mutual agreement between the parties, or a state force (force majeure).

Porsi kerja sama untuk Perusahaan adalah sebesar 10%, dan untuk PT Tirta Persada Developments, entitas anak adalah sebesar 90%.

Portions of cooperation for the company is 10%, and for PT Tirta Persada Developments, a subsidiary amounted to 90%.

Hak dan kewajiban pihak pertama (Perusahaan):

a. Menerima hasil penjualan atas tanah dan bangunan sesuai porsi kerja sama yaitu 10%;
b. Memperoleh pembagian keuntungan dari hasil proyek sebesar 10%;
c. Menyediakan porsi kerjasama yaitu alat berat dengan nilai buku sebesar Rp1.165.646.356;
d. Mengurus semua perizinan Proyek dan sertifikat;
e. Melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli dengan pembeli berdasarkan Kuasa dari pihak kedua (PT Tirta Persada Developments, entitas anak);
f. Menanggung biaya pembangunan proyek dan biaya pajak sesuai dengan porsi kerja sama yaitu 10%;

Rights and obligations of the first parties (Company):

a. Receive the proceeds from the sale of land and buildings in accordance portions of cooperation that is 10%;
b. Getting a profit sharing of the results of the project by 10%;
c. Providing portion of corporation which is heavy equipment with a net book value of Rp1,165,646,356;
d. Take care of all licensing Project and certificate;
e. Perform and sign the Sale and Purchase Agreements with buyers based on the power of the second party (PT Tirta Persada Developments, a subsidiary);
f. Bear the cost of construction projects and tax costs in accordance portions of cooperation that is 10%.

34. KERJASAMA OPERASI (lanjutan)

Hak dan kewajiban pihak kedua (PT Tirta Persada Developments, entitas anak):

a. Menerima hasil penjualan atas tanah dan bangunan sesuai porsi kerja sama yaitu 90%;
b. Memperoleh pembagian keuntungan dari hasil proyek sebesar 90%;
c. Menyediakan porsi kerja sama yaitu tanah seluas 17ha dengan nilai buku Rp9.064.018.150;
d. Memberikan kuasa kepada pihak pertama (Perusahaan) untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan pembeli;
e. Menanggung biaya pembangunan proyek dan biaya pajak sesuai dengan porsi kerja sama yaitu 90%;
f. Menyerahkan tanah dan bangunan kepada pembeli.

***34. JOINT OPERATION** (continued)*

Rights and obligations of second parties (PT Tirta Persada Developments, subsidiary):

a. Receive the proceeds from the sale of land and buildings in accordance portions of cooperation that is 90%;
b. Getting a profit sharing of the results of the project by 90%;
c. Providing portions of cooperation for the land area of 17ha with a book value of Rp9,064,018,150;
d. Provides power to the first party (the Company) to sign the Sale and Purchase Agreements with buyers;
e. Bear the cost of construction projects and tax costs in accordance portions of cooperation that is 90%;
f. Handed over the land and building to the buyer.

35. SELISIH PENILAIAN KEMBALI PROPERTI INVESTASI

PT Mega Pasanggrahan Indah

Penilaian kembali property investasi terdiri dari rugi penilaian kembali property investasi sebesar Rp 105.216.400.000 sesuai dengan perhitungan KJPP Karmanto dan Rekan dengan Nomor 145/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026 untuk Cinere Mall dan Nomor 146/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026, untuk Cinere Bellevue Mall tanggal 3 Maret 2026 (Catatan 10).

PT Tirta Persada Developments

Penilaian kembali property investasi terdiri dari laba penilaian kembali property investasi sebesar Rp 1.725.250.000. Sesuai dengan perhitungan Kantor Jasa Penilaian Publik Karmanto & Rekan dengan Nomor 148/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026 tanggal 5 Maret 2026 (Catatan 10) .

35. DIFFERENCE FROM REVALUATION OF PROPERTY INVESTMENT

PT Mega Pasanggrahan Indah

The revaluation of investment property consists of a revaluation loss on investment property in amounting to Rp 105,216,400,000, as calculated by KJPP Karmanto and Partners under Report No. 145/2.0062 - 00/PI/03/0031/1/III/2026 for Cinere Mall and No. 146/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026 for Cinere Bellevue Mall dated March 3, 2026 (Note 10).

PT Tirta Persada Developments

The revaluation of investment property consists of a revaluation gain on investment property in amounting to Rp 1,725,250,000. In accordance with the calculation by Karmanto & Partners Public Appraisal Firm, Report No. 148/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026 dated March 5, 2026 (Note 10).

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko utama dari instrumen keuangan Grup adalah risiko pasar (termasuk risiko harga komoditas), risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Penelaahan manajemen dan kebijakan yang disetujui untuk mengelola masing-masing risiko ini dijelaskan secara detail sebagai berikut:

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The main risks arising from the Group's financial instruments are market risk (including commodity price risk), interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The management reviews and approves policies for managing each of these risks, which are described in more detail as follows:

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

a. Risiko terhadap kenaikan suku bunga, baik suku bunga KPR maupun suku bunga pinjaman.

Risiko suku bunga juga dapat dihadapi oleh Grup, di mana apabila terjadi peningkatan suku bunga maka dapat secara langsung meningkatkan beban bunga pinjaman Grup.

Dalam mengendalikan rasio kenaikan suku bunga pinjaman ini Grup cukup berhati-hati dalam melakukan penambahan pinjaman dan selalu menyesuaikan jangka waktu serta jumlah pinjaman sesuai dengan proyek yang akan dilakukan. Kenaikan suku bunga juga dapat mempengaruhi kemampuan atau daya beli konsumen. Untuk mengendalikan risiko tersebut Grup menawarkan program-program penjualan dalam rangka meningkatkan daya beli konsumen seperti program cash back, subsidi bunga KPR/KPA, program cicilan tanpa bunga serta diskon.

b. Risiko harga komoditas

Sebagai pengembang property, Grup dipengaruhi oleh risiko terjadinya peningkatan harga bahan baku konstruksi di mana bahan baku tersebut merupakan komoditas global yang harganya terpengaruh siklus dan berfluktuasi tergantung pada kondisi pasar global yang pada akhirnya dapat mempengaruhi peningkatan biaya dan selanjutnya akan menurunkan marjin Grup. Untuk mengendalikan risiko tersebut, selain pembelian bahan baku konstruksi tersebut dilakukan oleh para kontraktor, Grup juga melakukan kontrak pembelian terhadap beberapa bahan baku kepada pemasok- pemasok tertentu.

Kebijakan Grup untuk meminimalkan risiko yang berasal dari fluktuasi harga komoditas adalah dengan menjaga tingkat kestabilan biaya pembangunan, disamping laba neto tahun berjalan yang harus dicapai Grup.

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES *(continued)*

a. Risks to increase in interest rates, both KPR interest rates and loan rates

Interest rate risk can also be encountered by the Group, which in the event of an increase in interest rates, it can directly increase the loan interest expense of the Group.

In controlling the ratio of the increase in lending rates, the Company and Subsidiaries quite cautious in making additional loans and always adjust the duration and amount of the loan in accordance with the project to be carried out. The increase in interest rates may also affect the ability or the purchasing power of consumers. To control these risks the Company and Subsidiaries offer sales programs in order to increase the purchasing power of consumers such as cash back program, the interest subsidy KPR / KPA, installment program without interest and discount.

b. Commodity price risk

. As a property developer, Group are affected by the risk of an increase in raw material prices of construction in which the raw material is a global commodity whose price is affected by cyclical and fluctuate depending on global market conditions that could ultimately affect the increased costs and would also lower margin of the Group. To control these risks, in addition to the purchase of construction materials was carried out by the contractors, Group also do contract of purchase of some raw materials to certain suppliers.

The Group's policy is to minimize the risks arising from the fluctuations in commodity prices by maintaining the stability level of development costs, besides profit for the year that should be achieved by the Group.

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

c. Risiko kolektibilitas

Grup juga menghadapi risiko kolektibilitas dari pembeli yang melakukan cicilan/angsuran, terutama apabila pembeli mengalami kegagalan dalam melakukan pembayaran cicilan/angsuran kepada Grup. Dalam mengendalikan risiko tersebut Grup menerapkan pengenaan denda atas keterlambatan pembayaran, dan pembatalan jual beli. Untuk segmen penyewaan.
Grup mengelola risiko yang timbul dari penyewa yang gagal membayar sewa dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit tunai dan/atau garansi bank untuk sewa selama 3 bulan di muka sebelum tanggal awal masa sewa. Selain itu Grup juga melakukan penelaahan berkala terhadap kolektibilitas para pelanggan.

d. Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga untuk kedua instrumen derivatif dan nonderivatif pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 30 basis poin digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional.

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 Dewan Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES *(continued)*

c. Collectibility risk

Group also faces the risk of collectibility of buyers making installment / installments, especially if the buyer fails to make payment installments / installment to the Group. In controlling these risks the Group applies the imposition of penalties for late payment, and cancellation of the sale and purchase. For leasing segment.

the Group manages the risks arising from tenants who fail to pay the rent by asking tenants to leave a cash deposit and / or bank guarantee to rent for 3 months in advance before the date of inception of the lease. In addition the Group also conducts periodic review of the collectibility of customers.

d. Interest rate sensitivity analysis

The sensitivity analysis below have been determined based on the exposure to interest rates for both derivatives and non-derivative instruments at the end of the reporting period. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. A 30 basis point increase or decrease is used when reporting interest rate risk internally and represents management's assessment of the reasonably possible change in interest rates.

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 intend to keep sufficient cash balances to meet operational needs.

On interest expenses, the optimum balance between fixed and floating interest debt is considered upfront. The Group have 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.

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN *(lanjutan)*

e. Risiko likuiditas

Grup menghadapi risiko jika Grup tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi kegiatan operasional dan liabilitas keuangan pada saat jatuh tempo. Grup mengelola profil likuiditas dengan melakukan *pre-selling* dan *pre-leasing* untuk pengembangan proyek serta dengan mendapatkan fasilitas kredit jangka panjang.

Grup juga menetapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang dihasilkan dari arus kas internal dan memastikan ketersediaan sumber pendanaan yang cukup dari fasilitas kredit yang diperoleh, melakukan pengelolaan tenor pembayaran yang disesuaikan dengan segmen dari proyek pembangunan dan tenor pendanaan dari penjualan, serta mempertahankan kebijakan penagihan hasil penjualan secara intensif. Dengan mempertimbangkan kondisi dan perencanaan di masa yang akan datang, Grup berkeyakinan bahwa kondisi xlikuiditas atau arus kas dapat dikelola dengan baik.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup per tanggal 30 September 2026, berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan:

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES *(continued)*

e. Liquidity risk

Groups at risk if the group does not have sufficient cash flow to meet operational and financial liabilities at maturity. The Group manages liquidity profile by conducting pre-selling and pre-leasing for development projects and to obtain long-term credit facilities.

Group also implement liquidity risk management is careful to maintain a cash balance generated from internal cash flow and ensure the availability of sufficient funding from credit facilities obtained, managing tenor payments adjusted to a segment of the project development and tenor of funding from the sale, as well as maintaining the billing policy of intensive sales results. Taking into account the conditions and planning in the future, the Group believes that the liquidity or cash flows can be managed properly.

The table below is a schedule of maturities of financial liabilities of the Group as of September 30, 2026 based on undiscounted contractual payments:

Liabilitas keuangan/ *Financial liabilities*	***6-12 bulan /*** *Months*	***1-5 tahun/*** *Years*	***5 tahun/*** *Years*	***Jumlah/*** *Total*
Utang usaha kepada pihak ketiga/ *Trade payables to third parties*	25.923.291.443	-	-	25.923.291.443
Utang usaha kepada pihak berelasi/ *Trade payables to related parties*	4.442.314.825	-	-	4.442.314.825
Utang lain-lain - pihak ketiga/ *Other payables – third parties*	39.606.707.152	-	-	39.606.707.152
Beban yang masih harus dibayar/ *Accrued expenses*	18.843.956.058	-	-	18.843.956.058
Utang bank dan lembaga keuangan/ *Bank loans and financial institutions*	1.494.519.063	432,800,015,122	-	434.294.534.185
Utang lain-lain - pihak berelasi/ *Other payables - related parties*	-	138.182.464.327	-	138.182.464.327
Jumlah/ *Total*	**90.310.788.540**	**570.982.479.449**	**-**	**661.293.267.989**

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN *(lanjutan)*

36. *FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)*

Manajemen modal

Capital management

Grup bertujuan untuk mencapai struktur modal yang optimal dalam mencapai tujuan usahanya, termasuk mempertahankan rasio modal yang sehat dan peringkat kredit yang kuat, dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

The Group aims to achieve an optimal capital structure in pursuit of its business objectives, which include maintaining healthy capital ratios and strong credit ratings, and maximizing stockholder value.

Beberapa instrumen utang Grup mencakup persyaratan yang menetapkan rasio leverage maksimum. Selain itu, Grup telah memenuhi semua persyaratan modal yang ditetapkan oleh pihak kreditur bank.

Some of the Group's debt instruments contain covenants that impose maximum leverage ratios. In addition, the Group's have complied with all capital requirements by bank creditors.

Grup memantau modal menggunakan beberapa ukuran leverage keuangan seperti rasio liabilitas terhadap ekuitas. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, rasio liabilitas terhadap ekuitas Grup adalah sebagai berikut:

Group monitors capital using several financial leverage measurements such as debt-to-equity ratio. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's debt-to-equity ratios are as follows:

	30 September/ *September 30,* **2026**	**31 Desember/** *December 31,* **2025**	
Total pinjaman dan utang	434.294.534.185	433.712.721.362	*Total borrowings*
Ekuitas neto yang diatribusikan ke pemilik entitas	1.799.495.732.782	1.791.007.170.392	*Net equity attributable to*
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	**24,13%**	**24,22%**	***Owners of the entity***

37. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN

37. *FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES*

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup:

The following table sets out the carrying values and estimated fair values of the Group's financial Instruments:

	Nilai tercatat / Carrying amount		***Nilai wajar / Fair Value***		
	30 September/ ***September 30,* 2026**	**31 Desember/** ***December 31,* 2025**	**30 September/** ***September 30,* 2026**	**31 Desember/** ***December 31,* 2025**	
Aset keuangan					***Financial assets***
Pinjaman yang diberikan dan piutang					*Loans and receivables*
Kas dan setara kas	66.401.011.185	156.025.778.730	66.401.011.185	156.025.778.730	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha – pihak ketiga	12.196.100.303	11.532.765.374	12.196.100.303	11.532.765.374	*Trade receivables – third parties*
Piutang pihak berelasi – non usaha	7.525.295.145	7.530.339.477	7.525.295.145	7.530.339.477	*Related parties*
Total aset keuangan	**86.122.406.633**	**175.088.883.581**	**86.122.406.633**	**175.088.883.581**	***Total financial assets***

37. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN *(lanjutan)*

37. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES *(continued)*

Nilai tercatat / Carrying amount		*Nilai wajar / Fair Value*		
30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	**30 September/ *September 30,* 2026**	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Liabilitas keuangan				***Financial liabilities***
Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan Diamortisasi				*Financial liabilities measured at amortized cost*
Utang usaha – pihak Ketiga	25.923.291.443	39.314.531.497	25.923.291.443	39.314.531.497	*Trade payables – third parties*
Utang usaha – pihak berelasi	4.442.314.825	55.336.175.802	4.442.314.825	55.336.175.802	*Trade payables – related parties*
Beban yang masih harus dibayar	18.843.956.058	15.119.942.155	18.843.956.058	15.119.942.155	*Accrued expenses*
Utang lain-lain – pihak ketiga	39.606.707.152	39.579.273.173	39.606.707.152	39.579.273.173	*Other paybles – third parties*
Utang lembaga keuangan lainnya	434.294.534.185	433.712.721.362	434.294.534.185	433.712.721.362	*other financial institutions*
Utang pihak berelasi – non Usaha	138.182.464.327	155.336.899.204	138.182.464.327	155.336.899.204	*Non trade receivables Related parties*
Total liabilitas keuangan	**661.293.267.989**	**738.399.543.193**	**661.293.267.989**	**738.399.543.193**	***Total financial liabilities***

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi kini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*) dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain dari penjualan yang dipaksakan atau likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar atau ditentukan menggunakan model arus kas diskonto.

Fair value is defined as the amount at which the instruments could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction, other than in a forced sale or liquidation. Fair values are obtained from quoted market prices or determined using discounted cash flow models.

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

The Company uses the following hierarchy for determining the fair value of financial instruments:

- *Level 1 :Fair values measured based on quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.*
- *Level 2 :Fair values measured based on valuation techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair values are observable, either directly or indirectly.*
- *Level 3 :Fair values measured based on valuation techniques for which inputs which have a significant effect on the recorded fair value are not based on observable market data.*

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

37. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN *(lanjutan)*

Aset dan liabilitas keuangan jangka pendek

Instrumen keuangan jangka pendek dengan jatuh tempo dalam satu tahun atau kurang (kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain- lain, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, beban yang masih harus dibayar, utang pihak-pihak berelasi lain-lain dan utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun) mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.

Aset keuangan tidak lancar dan liabilitas keuangan jangka panjang

Instrumen keuangan jangka panjang terdiri dari piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi lain-lain, utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun, utang lain-lain, utang pihak-pihak berelasi lain-lain.

Nilai wajar dari instrumen keuangan tersebut tidak dapat diukur secara handal karena tidak ada tanggal pembayaran pasti, sehingga diukur pada harga perolehan. Sedangkan, nilai wajar uang muka yang diterima - uang jaminan pelanggan dan aset keuangan tidak lancar lainnya ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama. Utang bank dan utang sewa pembiayaan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

37. *FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (continued)*

Short-term financial assets and liabilities

Short-term financial instruments with remaining maturities of one year or less (cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, trade payables to third parties, other payables, accrued expenses, due to related parties, deposits received - customer deposits, current maturities of long-term loans) approximate their carrying amounts due to their short-term nature.

Non-current financial assets and long-term financial liabilities

Long-term financial instruments consist of other receivables, due from related parties, long term loans - net of current maturities, other payables, due to related parties.

The fair value of these financial instruments cannot be measured reliably since they have no fixed repayment dates; therefore, they are measured at cost, while the fair values of deposits received - customer deposits and other non-current financial assets are determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with similar terms, credit risk and remaining maturities. Long-term loans from banks and finance lease liabilities are measured at amortized cost.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING

PT Mega Pasanggrahan Indah

a. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa (SPSM) tanggal 4 Februari 2013, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Bellevue Mall kepada PT Nusantara Sejahtera Raya dengan masa sewa 20 tahun sejak tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel dari XXI Cinema.

b. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa (SPSM) tanggal 11 Agustus 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Bellevue Mall kepada PT Muda Maju Kelolaindo (Mars Gym) dengan masa sewa 60 bulan terhitung dari tanggal 19 Agustus 2023 -18 Desember 2028.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

PT Mega Pasanggrahan Indah

a. Based on lease agreement (SPSM) dated February 4, 2013, PT Mega Pasanggrahan Cinere Indah rent space in Bellevue Mall to PT Nusantara Sejahtera Raya with a lease term of 20 years commencing from the date of inception of the lease is used for the retail sale of the XXI Cinema.

b. Based on lease agreement (PSM) dated August 11, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah rent space in Cinere Bellevue Mall to PT Muda Maju Kelolaindo (Mars Gym) with a lease term of 60 months from August 19, 2023 – December 18, 2028.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING *(lanjutan)*

PT Mega Pasanggrahan Indah *(lanjutan)*

c. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa (SPSM) No. 522/MPI-MC/HBU.CD-4b-228/VII/2019 tanggal 3 Juli 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Busana Indah Pratama dengan masa sewa 3 tahun terhitung dari tanggal 21 Juli 2019 – 20 Juli 2022 untuk penjualan baju (garment) dengan merek "AMIRA FO". Pada bulan Juli 2022 telah diperpanjang berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 379/MPI-MC/HBU.CD-4b-561/VII/ 2022 terhitung dari tanggal 21 Juli 2022 – 20 Juli 2023.
Pada bulan Juni 2023 telah diperpanjang berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 528/MPI-MC/HBU.CD-4b-447/VI/2023 terhitung dari tanggal 21 Juli 2023 – 20 Juli 2026.

d. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Adendum I No. 406/MPI-MC/HBU.CD-4b-152/VI/2020 tanggal 16 Maret 2020, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Lion Superindo dengan masa sewa 10 tahun terhitung dari tanggal 13 Agustus 2020 – 12 Agustus 2030.

e. Berdasarkan Surat Perpanjangan Masa Berlaku I Perjanjian Sewa Menyewa No.1545/MPIMC/ HBU.CD-4b-380/X/2017 tanggal 31 Oktober 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Champ Resto Indonesia dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 1 November 2017 –31 Oktober 2022, Berdasarkan Surat Surat Adendum III Perpanjangan Sewa Menyewa No .721/MPI-MC/HBU.CD-4b- 919/XI/2022 tanggal 21 November 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Champ Resto Indonesia dengan masa sewa 6 bulan terhitung dari tanggal 01 November 2022 – 30 April 2023. Berdasarkan Surat Adendum IV Perpanjangan Sewa Menyewa No. 366/MPI-MC/HBU.CD-4b-300/V/2023 tanggal 2 Mei 2023, PT Champ Resto Indonesia memperpanjang masa sewa 1 tahun terhitung dari tanggal 1 Mei 2023 – 30 April 2024.
Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil pada bulan Januari 2025 berdasarkan Addendum VI No.027/MPI-MC/HBU.CD-4b-016/I/2025 tanggal 20 Januari 2025 terhitung dari tanggal 01 November 2024 s.d 30 April 2025.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS *(continued)*

PT Mega Pasanggrahan Indah *(continued)*

c. Based on the Lease Agreement Letter (SPSM) No. 522/MPI-MC/HBU.CD-4b- 228/VII/2019 dated July 3, 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Busana Indah Pratama with a 3 year lease period from July 21, 2019 – July 20, 2022 for sales of clothes (garment) with the brand "AMIRA FO". In July 2022 it has been extended based on the Lease Agreement Letter No. 379/MPI-MC/HBU.CD-4b-561/VII/2022 from July 21, 2022 – July 20, 2023. The Company has extended the Lease in June 2023 based on the Extension of Term II No. 528/MPI-MC/HBU.CD-4b-447/VI/2023 dated June 16, 2023 commencing from July 21, 2023 to July 20, 2026.

d. Based on the Letter of Lease Agreement Addendum I No. 406/MPI-MC/HBU.CD-4b-152/VI/2020 dated March 16, 2020 PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Lion Superindo with a 10-year lease from August 13, 2020 – August 12, 2030.

e. Based on the Letter of Extension of the Term I of the Lease Agreement No. 1545/MPIMC/ HBU.CD-4b-380/X/2017 dated October 31, 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Champ Resto Indonesia with a 5-year lease from November 1, 2017 – October 31, 2022. Based on the Letter of Addendum III to Extension of Lease No. 721/MPI-MC/HBU.CD-4b- 380/X/2017 dated November 21, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Champ Resto Indonesia with a 6-month lease from November 1, 2022 – April 30, 2023. Based on Letter of Addendum IV Extension of Lease No. 366/MPI- MC/HBU.CD-4b-300/V/2023 dated 2 May 2023, PT Champ Resto Indonesia extended the lease period by 1 year starting from 1 May 2023 - 30 April 2024.

The Company has extended the Lease with Production Sharing system in January 2025 based on Addendum VI No.027/MPI-MC/HBU.CD-4b-016/I/2025 dated 20 January 2025 commencing from 01 November 2024 to 30 April 2025.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING *(lanjutan)*

PT Mega Pasanggrahan Indah *(lanjutan)*

e. Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil pada bulan Januari 2026 berdasarkan Addendum VII No.379/MPI-MC/HBU.CD-4b-282/XI/2024 terhitung dari tanggal 01 Mei 2025 s.d 30 April 2026.

f. Berdasarkan Surat Perpanjangan Masa Berlaku II Perjanjian Sewa Menyewa No. 1090/MPI-MC/HBU.CD-4b-590/XII/2019 tanggal 04 Desember 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT JCO Donut & Coffee dengan masa sewa 5 tahun 3 bulan 29 hari terhitung dari tanggal 11 Maret 2020 – 09 Juli 2025.
Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil berdasarkan Addendum I No.778/MPI-MC/HBU.CD-4b-652/XI/2024 terhitung dari tanggal 11 Desember 2024 s.d 10 Desember 2029.

g. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Sistem Bagi Hasil (*Revenue Sharing*) No. 508/MPI-MC/HBU.CD-4b-224/V/2018 tanggal 02 Mei 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 15 Oktober 2018 – 14 Oktober 2023.
Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Sistem Bagi Hasil (Revenue Sharing) No. 625/MPI-MC/HBU.CD-4b-572/IX/2023 tanggal 15 September 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) dengan masa sewa 1 tahun terhitung dari tanggal 15 Oktober 2023 – 14 Oktober 2024.
Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil pada bulan Oktober 2024 berdasarkan Addendum II No.716/MPI-MC/HBU.CD-4b-615/X/2024 tanggal 14 Oktober 2024 terhitung dari tanggal 15 Oktober 2024 s.d 14 Oktober 2025.
Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil berdasarkan Addendum III No.667/MPI-MC/HBU.CD-4b-487/XI/2025 terhitung dari tanggal 15 Oktober 2025 s.d 14 Oktober 2026.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS *(continued)*

PT Mega Pasanggrahan Indah *(continued)*

e. The company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement in January 2026 pursuant to Addendum VII No. 379/MPI-MC/HBU.CD-4b-282/XI/2024, effective from May 1, 2025, through April 30, 2026.

f. Based on the Letter of Extension of the Term II of the Lease Agreement No. 1090/MPI-MC/HBU.CD-4b-590/XII/2019 dated December 4, 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah rents out a place in Cinere Mall to PT JCO Donut & Coffee with a lease period of 5 years 3 months 29 days starting from the March 11, 2020 - July 09, 2025.

The Company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement pursuant to Addendum I No. 778/MPI-MC/HBU.CD-4b-652/XI/2024, effective from December 11, 2024, through December 10, 2029.

g. Based on the Lease Agreement Letter with Revenue Sharing System No. 508/MPI-MC/HBU.CD-4b-224/V/2018 dated May 2, 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) with a 5 year lease starting from October 15, 2018 - October 14, 2023.
Based on the Lease Agreement Letter with Revenue Sharing System No. 625/MPIMC/HBU.CD-4b-572/IX/2023 dated September 15, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) with 1 year lease period starting from October 15, 2023 - October 14, 2024.
The Company has extended the Production Sharing Lease in October 2024 based on Addendum II No.716/MPI-MC/HBU.CD-4b-615/X/2024 dated 14 October 2024 commencing from 15 October 2024 to 14 October 2025.

The Company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement pursuant to Addendum III No. 667/MPI-MC/HBU.CD-4b-487/XI/2025, effective from October 15, 2025, through October 14, 2026.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING *(lanjutan)*

PT Mega Pasanggrahan Indah *(lanjutan)*

h. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 1126/MPI-MC/HBU.CD-4b-282/VIII/2017 tanggal 20 September 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Niaga Indoguna Yasa (MR. D.I.Y) dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 15 November 2017 – 14 November 2022.
Berdasarkan Surat Adendum III Perpanjangan Sewa Menyewa No. 673/MPI-MC/HBU.CD-4b-868/X/2022 tanggal 5 Oktober 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Niaga Indoguna Yasa (MR. D.I.Y) dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 15 November 2022 – 14 November 2027.

i. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Masa Berlaku Ke-IV No. 1006/MPI-MC/HBU.CD-4b-512/XII/2019 tanggal 9 Desember 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Sepatu Bata, Tbk dengan masa sewa 3 tahun terhitung dari tanggal 16 Oktober 2019 – 15 Oktober 2022.
Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Masa Berlaku Ke-V No. 563/MPIMC/ HBU.CD-4b-787/IX/2022 tanggal 23 September 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Sepatu Bata, Tbk dengan masa sewa 3 tahun terhitung dari tanggal 16 Oktober 2022 – 15 Oktober 2025.
Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil berdasarkan Addendum II No. 651/MPI-MC/HBU.CD-4b-479/X/2025 terhitung dari tanggal 16 Oktober 2025 s.d 15 Oktober 2026.

j. Berdasarkan Surat Adendum 1 Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 11 Oktober 2013, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Lia Anugerah Semesta dengan masa sewa 10 tahun terhitung dari tanggal 16 Oktober 2013 – 15 Oktober 2023 untuk ruangan bioskop.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS *(continued)*

PT Mega Pasanggrahan Indah *(continued)*

h. Based on the Letter of Lease Agreement No. 1126/MPI-MC/HBU.CD-4b-282/VIII/2017 dated September 20, 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah leases a place in Cinere Mall to PT Niaga Indoguna Yasa (MR. DIY) with a 5 year lease starting from the November 15, 2017 - November 14, 2022.
Based on the Letter of Addendum III to Extension of Lease No. 673/MPIMC/ HBU.CD-4b-868/X/2022 dated October 5, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leases a place in Cinere Mall to PT Niaga Indoguna Yasa (MR. DIY) with a 5 year lease starting from the November 15, 2012 - November 14, 2027.

i. Based on the Letter of Agreement for the Extension of the Lease to the Fourth Validity Period No. 1006/MPI-MC/HBU.CD-4b-512/XII/2019 dated December 9, 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Sepatu Bata, Tbk with a 3 year lease starting from October 16, 2019 - October 15, 2022.
Based on the Letter of Agreement for the Extension of the Lease to the Fifth Validity Period No. 563/MPI-MC/HBU.CD 4b- 787/IX/2022 dated September 23, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Sepatu Bata, Tbk with a 3 year lease starting from October 16, 2022 - October 15, 2025.

The Company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement pursuant to Addendum II No. 651/MPI-MC/HBU.CD-4b-479/X/2025, effective from October 16, 2025, through October 15, 2026.

j. Based on the Letter of Addendum 1 to Extension of Lease on October 11, 2013, PT Mega Pasanggrahan Indah rents out a place in Cinere Mall to PT Lia Anugerah Semesta with a ten-year lease starting from October 16, 2013 - October 15, 2023 for cinema rooms.
er 15, 2033.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING *(lanjutan)*

PT Mega Pasanggrahan Indah *(lanjutan)*

j. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Masa Berlaku No. 478/MPI-MC/HBU.CD-4b-401/VI/2023 tanggal 12 Juni 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Lia Anugerah Semesta dengan masa sewa 3 tahun terhitung dari tanggal 16 Oktober 2023 – 15 Oktober 2033.

k. Berdasarkan Surat Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran No. 55 tanggal 08 Oktober 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah melakukan kerjasama dengan PT Securindo Packatama Indonesia untuk pelaksanaan pengelolaan Lokasi Parkir dengan jangka waktu 10 tahun terhitung sejak tanggal 01 Februari 2020 - 31 Januari 2030.

l. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 294/MPI-MC/HBU.CD-4b-207/III/2022 tanggal 21 Maret 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Nusa Prima Pangan dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 20 Maret 2022 – 19 Maret 2027.

m. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 171/MPI-MC/HBU.CD-4b-132/II/2023 tanggal 10 Februari 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Mako Anugrah Kreasindo Pangan dengan masa sewa 1 tahun 10 Bulan 17 hari terhitung dari tanggal 25 Januari 2023 – 10 Desember 2024. Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil berdasarkan Addendum I No.778/MPI-MC/HBU.CD-4b-652/XI/2024 terhitung tanggal 11 Desember 2024 s.d 10 Desember 2029.

n. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 040/MPI-MC/HBU.CD-4b-037/I/2021 tanggal 21 Januari 2021, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Dom Pizza Indonesia Pangan dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 16 Desember 2020 – 16 Desember 2025. Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil untuk periode kontrak terhitung dari tanggal 16 Desember 2025 s.d 31 Mei 2026 namun perjanjian addendum sedang dalam proses penandatangan.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS *(continued)*

PT Mega Pasanggrahan Indah *(continued)*

j. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 478/MPI-MC/HBU.CD-4b-401/VI/2023 dated June 12, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Lia Anugerah Semesta with a lease period of 3 years starting from October 16, 2023 - October 15, 2033.

k. Based on the Parking Management Services Agreement Letter No. 55 dated 08 October 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah collaborated with PT Securindo Packatama Indonesia for the implementation of Parking Location management with a period of 10 years starting from February 01, 2020 – January 31, 2030.

l. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 294/MPI-MC/HBU.CD-4b- 207/III/2022 dated March 21, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Nusa Prima Pangan with a lease period of 5 years starting from March 20, 2022 - March 19, 2027.

m. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 171/MPI-MC/HBU.CD-4b- 132/II/2023 dated February 10, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Mako Anugrah Kreasindo Pangan with a lease period of 1 year 10 Months 17 days commencing from January 25, 2023 - December 10, 2024. The Company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement pursuant to Addendum I No. 778/MPI-MC/HBU.CD-4b-652/XI/2024, effective from December 11, 2024, through December 10, 2029.

n. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 040/MPI-MC/HBU.CD-4b- 037/I/2021 dated January 21, 2021, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Dom Pizza Indonesia Pangan with a lease period of 5 years starting from December 16, 2020 - December 16, 2025. The company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement for the contract period from December 16, 2025, to May 31, 2026; however, the addendum to the agreement is currently in the process of being signed.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING *(lanjutan)*

PT Mega Pasanggrahan Indah *(lanjutan)*

o. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 822/MPI-MC/HBU.CD-4b 772/XII/2023 tanggal 15 Desember 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Aneka Maju Terus Indonesia Pangan dengan masa sewa 12 bulan terhitung dari tanggal 1 Juli 2024 – 30 Juni 2025.
Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil pada bulan Oktober 2024 berdasarkan Addendum II No.716/MPI-MC/HBU.CD-4b-615/X/2024 tanggal 14 Oktober 2024 terhitung dari tanggal 15 Oktober 2024 s.d 14 Oktober 2025.

p. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 821/MPI-MC/HBU.CD-4b 771/XII/2023 tanggal 18 Desember 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Funword Prima dengan masa sewa 6 bulan terhitung dari tanggal 1 Juli 2024 – 31 Desember 2024.
Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil pada bulan Januari 2025 berdasarkan Addendum VIII No.001/MPI-MC/HBU.CD-4b-001/I/2025 tanggal 02 Januari 2025 terhitung dari tanggal 01 Januari 2025 s.d 19 Maret 2025 dan saat ini masih dalam proses negosiasi perpanjangan.

q. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 11 tanggal 08 Oktober 2009, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Rekso Nasional Food (MCD) dengan masa sewa 20 tahun terhitung sejak tanggal penyerahan atau sejak tanggal operasi, yang mana lebih dahulu.

r. Berdasarkan Surat Kesepakatan Pendahuluan Dengan Sistem Bagi Hasil (Revenue Sharing) No. 601/MPI-MC/HBU.CD-4b-535/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada Fanneke Dewi Tjandra (DSE Factory Outlet) dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 05 September 2023 – 04 September 2028 untuk penjuala baju factory outlet dengan merek "DSE Factory Outlet".

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS *(continued)*

PT Mega Pasanggrahan Indah *(continued)*

o. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 822/MPI-MC/HBU.CD-4b 772/XII/2023 dated December 15, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to PT Aneka Maju Terus Indonesia Pangan with a lease period of 12 months starting from July 1, 2024 – June 30, 2025.
The Company has extended the Production Sharing Lease in October 2024 based on Addendum II No.716/MPI-MC/HBU.CD-4b-615/X/2024 dated 14 October 2024 commencing from 15 October 2024 to 14 October 2025.

p. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 821/MPI-MC/HBU.CD-4b 771/XII/2023 dated December 18, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to PT Funword Prima with 6 months lease period starting from July 1, 2024 - December 31, 2024.
The Company has extended the Production Sharing Lease in January 2025 based on Addendum VIII No.001/MPI-MC/HBU.CD-4b-001/I/2025 dated 02 January 2025 commencing from 01 January 2025 to 19 March 2025 and is currently in the process of negotiating the extension.

q. Based on the Lease Agreement Letter No. 11 dated 08 October 2009, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Rekso Nasional Food (MCD) with a lease period of 20 years commencing from the date of delivery or from the date of operation, whichever is earlier.

r. Based on the Preliminary Agreement Letter with Revenue Sharing System No. 601/MPIMC/ HBU.CD-4b-535/VIII/2023 dated August 31, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to Fanneke Dewi Tjandra (DSE Factory Outlet) with a lease period of 5 years starting from September 05, 2023 - September 04, 2028 for the sale of factory outlet clothes under the brand "DSE Factory Outlet".

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING *(lanjutan)*

PT Tirta Persada Developments

a. Berdasarkan Letter Of Intent tanggal 22 Juni 2015, PT Tirta Persada Developments menyewakan tempat di Vivo Walk Sentul kepada PT Graha Layar Prima dengan masa sewa 20 tahun terhitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel dari CGV Blitz Cinema.

b. Pada 20 Agustus 2018, Perusahaan mensepakati perjanjian kerja sama dengan PT Hindo untuk menyewakan tempat di Vivo Walk Sentul seluas ± 2.000 m^2 dengan masa sewa 20 tahun terhitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel fashion dari "H&M". Berdasarkan Berita Acara Serah Terima Ruang Sewa Unit No. A1 Lantai GF tanggal 30 April 2024 perjanjian kerja sama telah berakhir.

c. Pada 20 April 2017, PT Tirta Persada Developments menyewakan tempat di Vivo Walk Sentul kepada PT LULU Grup Retail seluas ± 6,157 m^2 dengan masa sewa 10 tahun terhitung dari tanggal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel dari LULU hypermart.
Pada akhir September 2024, PT Lulu Grup Retail sudah berhenti operasi di Vivo Mall.

d. Pada 2 Januari 2019, perusahaan menyewakan tempat di Vivo Mall Bogor kepada Solaria seluas ± 199 m2 dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan Food and Beverage dari Solaria.

e. Pada 24 Oktober 2023, perusahaan menyewakan tempat di Vivo Mall Bogor kepada Janji Jiwa X Jiwa Toast seluas ± 56,501 m2 dengan masa sewa 12 Bulan terhitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan Food and Beverage dari Janji Jiwa X Jiwa Toast.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS *(continued)*

PT Tirta Persada Developments

a. Based on the Letter Of Intent dated June 22, 2015, PT Tirta Persada Developments rent space in Sentul Walk Vivo to PT Graha Layar Prima with a lease term of 20 years commencing from the date of inception of the lease is used for the retail sale of CGV Cinema Blitz.

b. On August 20, 2018, the Company entered into a cooperation agreement with PT Hindo to lease premises at Vivo Walk Sentul covering an area of ± 2,000 sqm with a lease period of 20 years commencing from the initial date of the lease which is used for the sale of fashion retail from "H&M". Based on the Minutes of Handover of Rental Unit No. A1 GF Floor dated April 30, 2024 the cooperation agreement has ended.

c. On 20 April 2017, PT Tirta Persada Developments leased premises at Vivo Walk Sentul to PT LULU Grup Retail covering an area of ± 6,157 m^2 with a lease period of 10 years commencing from the date of lease which is used for retail sales of LULU hypermart.
By the end of September 2024, PT Lulu Grup Retail had ceased operations at Vivo Mall.

d. On January 2, 2019, the company leased premises at Vivo Mall Bogor to Solaria covering an area of ± 199 m2 with a lease period of 5 years starting from the initial date of the lease which is used for the sale of Food and Beverage from Solaria.

e. On October 24, 2023, the company leased premises at Vivo Mall Bogor to Janji Jiwa X Jiwa Toast covering an area of ± 56,501 m2 with a lease period of 12 Months starting from the initial date of the lease which is used for the sale of Food and Beverage from Janji Jiwa X Jiwa Toast.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING *(lanjutan)*

PT Titan Property

a. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelolaan Perparkiran No. 003.ADD-II/MPI-TP-TGR/I/2024 tanggal 12 Januari 2024, PT Titan Property dan PT Master Parking Indonesia menandatangani perjanjian kerjasama untuk mengelola perparkiran milik PT Titan Property yang berlokasi di Karawaci–Tangerang dengan perpanjangan jangka waktu terhitung dari tanggal 15 Januari 2024 sampai 14 Januari 2025.
Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelolaan Perparkiran No. 003.ADD-III/MPI-TP-TGR/V/2025 tanggal 23 Mei 2025, PT Titan Property dan PT Master Parking Indonesia menandatangani perjanjian kerjasama untuk mengelola perparkiran milik PT Titan Property yang berlokasi di Karawaci–Tangerang dengan perpanjangan jangka waktu terhitung dari tanggal 15 Januari 2025 sampai 14 Januari 2026.

b. Berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa Tenaga Satuan Pengamanan Serviced The Habitat at Karawaci No. 054/SEC-APHBT/SPK/GBSI/V/2024 tanggal 13 Mei 2024, PT Titan Property dan PT Garda Benteng Satria Indonesia menandatangani perjanjian kerjasama untuk penyediaan dan pengelolaan personil perparkiran milik PT Titan Property yang berlokasi di Karawaci–Tangerang dengan jangka waktu terhitung dari tanggal 1 Mei 2024 sampai 30 April 2025.
Berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa Tenaga Satuan Pengamanan Serviced The Habitat at Karawaci No. 1701/SPK/GCM-THA/V/2025 tanggal 23 Mei 2025, PT Titan Property dan PT Garda Cipta Mandiri menandatangani perjanjian kerjasama untuk penyediaan dan pengelolaan personil keamanan milik PT Titan Property yang berlokasi di Karawaci–Tangerang dengan jangka waktu terhitung dari tanggal 1 Mei 2025 sampai 30 April 2026.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS *(continued)*

PT Titan Property

a. Based on the Parking Management Services Cooperation Agreement No. 003.ADD-II/MPI-TP-TGR/I/2024 dated January 12, 2024, PT Titan Property and PT Master Parking Indonesia signed a cooperation agreement to manage parking owned by PT Titan Property located in Karawaci-Tangerang with an extension of the period starting from January 15, 2024 to January 14, 2025.
Pursuant to the Parking Management Services Cooperation Agreement No. 003. ADD-III/MPI-TP-TGR/V/2025 dated May 23, 2025, PT Titan Property and PT Master Parking Indonesia signed a cooperation agreement to manage the parking facilities owned by PT Titan Property located in Karawaci–Tangerang, with an extension of the term effective from January 15, 2025, to January 14, 2026.

b. Based on the Agreement for the Provision of Security Unit Personnel Services Serviced by The Habitat at Karawaci No. 054/SEC-APHBT/SPK/GBSI/V/2024 dated 13 May 2024, PT Titan Property and PT Garda Benteng Satria Indonesia signed a cooperation agreement for the provision and management of parking personnel owned by PT Titan Property located in Karawaci-Tangerang with a period starting from 1 May 2024 to 30 April 2025.

Pursuant to the Agreement for the Provision of Security Services for The Habitat at Karawaci No. 1701/SPK/GCM-THA/V/2025 dated May 23, 2025, PT Titan Property and PT Garda Cipta Mandiri signed a cooperation agreement for the provision and management of security personnel employed by PT Titan Property and stationed in Karawaci –Tangerang, effective from May 1, 2025, to April 30, 2026.

39. PERKARA HUKUM

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk

a. Perkara atas tidak diberikan ijin akses jalan dan jembatan penghubung dengan No. 12/Pdt.G/2024/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok antara PT Megapolitan Developments Tbk selaku penggugat melawan Sdr Zulfikri Agus, Sdri R. Siti Saraswati, Sdr Olapan Simatupang, Sdr Anak Agung Putu Erka, Sdr Rachmadi Surya, Sdr Mardjoko Sulistyo, Sdri Nurjannah, Sdr Aris Sutoto, Sdr Tonny Cahyadi, Sdr Heru Prasetyo dan BKD Depok selaku tergugat. Hasil dari putusan menyatakan penggugat tidak dapat diterima, Penggugat melakukan banding No. Perkara: 752/Pdt/2024/PT.Bdg. Pada tanggal 12 Desember 2024 Putusan Banding Mengabulkan gugatan pembanding dan hasilnya PT Megapolitan Developments Tbk dinyatakan Menang. Para tergugat mengajukan kasasi dan sampai dengan tanggal pemeriksaan proses masih berlangsung. Berdasarkan putusan kasasi No. 2880K/Pdt/2025 tanggal 11 Sep 2025: mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi.

b. Perusahaan mengajukan gugatan atas perkara tanah blok kramat (SHM No. 8 Limo) berdasarkan perkara no. Perkara no. 111/Pdt.G/2024/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok antara Sdr Tamin Bin Muhasim Lidan selaku penggugat melawan PT Megapolitan Developments Tbk selaku tergugat. Berdasarkan putusan kasasi No. 2880K/Pdt/2025 tanggal 11 September 2025 yaitu mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi.

PT MEGA PASANGGRAHAN INDAH, ENTITAS ANAK

Perkara Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menerangkan diantaranya adalah:

i. Pada tanggal 9 November 2020 melalui Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengeluarkan Homologasi (Pengesahan Putusan) atas perkara 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst

39. LEGAL MATTERS

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk

a. The case regarding the denial of access to a connecting road and bridge, Case No. 12/Pdt.G/2024/PN.Dpk, at the Depok District Court between PT Megapolitan Developments Tbk as the plaintiff and Mr. Zulfikri Agus, Ms. R. Siti Saraswati, Mr. Olapan Simatupang, Mr. Anak Agung Putu Erka, Mr. Rachmadi Surya, Mr. Mardjoko Sulistyo, Ms. Nurjannah, Mr. Aris Sutoto, Mr. Tonny Cahyadi, Mr. Heru Prasetyo, and the Depok Regional Civil Service Agency (BKD) as defendants. The ruling dismissed the plaintiff's case. The plaintiff filed an appeal, Case No. 752/Pdt/2024/PT.Bdg. On December 12, 2024, the appellate court granted the appeal, and as a result, PT Megapolitan Developments Tbk was declared the winner. The defendants filed a cassation appeal, and as of the date of this report, the proceedings are still ongoing. Based on Cassation Decision No. 2880K/Pdt/2025 dated September 11, 2025: the cassation appeal filed by the Appellants was granted.2020/PN.Niaga.Jkt.Pst

b. The company filed a lawsuit regarding the Kramat Block land (SHM No. 8 Limo) based on Case No. 111/Pdt.G/2024/PN.Dpk at the Depok District Court between Mr. Tamin Bin Muhasim Lidan as the plaintiff and PT Megapolitan Developments Tbk as the defendant. Based on the cassation decision No. 2880K/Pdt/2025 dated September 11, 2025, which granted the cassation petition of the Petitioners.

PT MEGA PASANGGRAHAN INDAH, SUBSIDIARIES

The case for The Application for Suspension of Debt Payment Obligation describes among others:

i. On November 9, 2020 through the Commercial Court Judges Panel at the Central Jakarta District Court has issued Homologation (Ratification of The Verdict) on the case 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.

39. PERKARA HUKUM (lanjutan)

ii. Pada tanggal 18 November 2020 PT Mega Pasanggrahan Indah telah didaftarkan sebagai Termohon Kasasi kepada Kepaniteraan pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat oleh konsumen an Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen, Lianita Prawindarti melalui kuasa hukum Zakaria Siringoringo SH dan Davidson Samosir SH,M. pada kantor Hukum Hasabaran Siringoringo & Partners dan diterima dengan lengkap oleh Mahkamah Agung (MA) melalui panitera Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan nomor register pada Kepaniteraan MA: 326/K/Pdt.Sus-Pailit/2021.

iii. Pada tanggal 30 Maret 2021 Mahkamah Agung telah mengeluarkan Putusan Permohonan Kasasi atas perkara No. 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst yaitu status Amar Putusan telah ditolak, maka dengan demikian PT Mega Pasanggrahan Indah telah memenangkan Putusan Kasasi.

iv. Pada tanggal 6 Desember 2021, 5 konsumen CTS an. Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen Sidabutar, Victrina Elnado Nubi dan Lianita Prawindarti mengajukan Permohonan Pembatalan Perjanjian Perdamaian (Homologasi) Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dengan Nomor register : 38/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.Jo.Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.

v. Pada tanggal 7 April 2022 Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menyampaikan salinan Putusan Perkara Permohonan Pembatalan Perdamaian No. 38/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo. Nomor 259/Pdt.Sus-KPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst dengan hasil Putusan Menolak Permohonan Pembatalan Perjanjian Perdamaian yang diajukan oleh Para Pemohon.

Pada tanggal 30 Juni 2026, entitas anak telah memenuhi perjanjian perdamaian sesuai hasil Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 April 2022.

39. LEGAL MATTERS *(continued)*

ii. On November 18, 2020 PT Mega Pasanggrahan Indah was registered as a Respondent for Cassation to the Registrar at the Central Jakarta Commercial Court by consumers Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen, Lianita Prawindarti through attorneys Zakaria Siringoringo S.H and Davidson Samosir S.H.,M. at the Hasabaran Siringoringo & Partners Law office and received in full by the Supreme Court (MA) through the clerk of the Central Jakarta Commercial Court with the registration number at the Supreme Court Registrar: 326/K/Pdt.Sus-Pailit/2021.

iii. On March 30, 2021, the Supreme Court has issued a Decision on the Cassation Application for the case 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst, namely the status of the Decision's Order has been rejected, thus PT Mega Pasanggrahan Indah has won the Cassation Decision.

iv. On December 6, 2021, 5 consumers of CTS an. Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen Sidabutar, Victrina Elnado Nubi and Lianita Prawindarti filed an Application for Cancellation of the Peace Agreement (Homologation) for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) with registration number 38/Pdt.Sus-Cancellation of Peace/2021/PN.Niaga .Jkt. Pst Jo. Number 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst

v. On April 7, 2022, the Central Jakarta District Court has submitted a copy of the Decision on the Petition for Cancellation of Peace No. 38/Pdt.Sus-Cancellation of Peace/2021/PN.Niaga.Jkt. Pst Jo. Number 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN. Niaga.Jkt.Pst with the result of the Decision Rejecting the Petitioners' Petition for Cancellation of the Peace Agreement.

On June 30, 2026, the subsidiary fulfilled the settlement agreement in accordance with the Central Jakarta District Court ruling dated April 7, 2022.

39. PERKARA HUKUM (lanjutan)

PT TIRTA PERSADA DEVELOPMENTS, ENTITAS ANAK

Perusahaan mengajukan gugatan wanprestasi kepada Lulu Grup Retail atas perjanjian sewa menyewa di Vivo Mall berdasarkan perkara no. Perkara no. 516/Pdt.G/2024/PN.Cbi antara PT Tirta Persada Developments selaku penggugat melawan Lulu Grup Retail selaku tergugat. Hasil putusan PN menerima gugatan TPD, lalu Lulu Grup Retail mengajukan upaya banding, perkara no. 554/Pdt/2025/PTBdg dengan hasil putusan menerima permohonan banding dari pembanding. TPD mengajukan kasasi terhadap putusan tersebut dan masih sedang dalam proses kasasi.

39. LEGAL MATTERS *(continued)*

PT TIRTA PERSADA DEVELOPMENTS, SUBSIDIARIES

The company filed a breach of contract lawsuit against Lulu Retail Group regarding a lease agreement at Vivo Mall under Case No. 516/Pdt.G/2024/PN.Cbi between PT Tirta Persada Developments as the plaintiff and Lulu Retail Group as the defendant. The District Court ruled in favor of TPD, after which Lulu Retail Group filed an appeal, Case No. 554/Pdt/2025/PTBdg, with the appellate court ruling in favor of the appellant. TPD filed a cassation appeal against that decision, and the cassation proceedings are still ongoing.

40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Tidak terdapat peristiwa penting setelah tanggal pelaporan yang berdampak signifikan yang perlu diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

40. SUBSEQUENT EVENTS

There were no significant events after the reporting date that have a significant impact that needs to be disclosed in the notes to consolidated financial statements.