

PT Ciputra Development Tbk dan Entitas Anaknya/
and Its Subsidiaries

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 30 September 2025
dan untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut/
*Consolidated financial statements as of September 30, 2025
and for the period then ended*

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN UNTUK
PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
TERSEBUT**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 AND FOR THE
PERIOD THEN ENDED**

Daftar Isi/ Table of Contents

Halaman/ Page

Surat Pernyataan Direksi		<i>The Board of Directors' Statement</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4-5	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7-8	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	9-163	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025
DAN UNTUK PERIODE YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**DIRECTORS' STATEMENT
RELATING TO THE RESPONSIBILITIES OVER
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED**

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

- | | |
|---|--|
| 1. Nama/ <i>Name</i> | : Candra Ciputra |
| Alamat Kantor/ <i>Office address</i> | : Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lt. 39
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau
kartu identitas lain/ <i>Domicile
address as stated in ID Card</i> | : Jl. Bukit Golf Utama PA 1-2, RT/RW 012/015
Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan |
| Nomor Telepon/ <i>Phone Number</i> | : (021) 29885858 |
| Jabatan/ <i>Position</i> | : Direktur Utama/ <i>President Director</i> |
| 2. Nama/ <i>Name</i> | : Tulus Santoso |
| Alamat Kantor/ <i>Office address</i> | : Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lt. 39
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau
kartu identitas lain/ <i>Domicile
address as stated in ID Card</i> | : Kembang Indah Utama Blok G5/57
Jakarta Barat |
| Nomor Telepon/ <i>Phone Number</i> | : (021) 29885858 |
| Jabatan/ <i>Position</i> | : Direktur/ <i>Director</i> |

Menyatakan bahwa/*state as follows:*

- | | |
|---|--|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Ciputra Development Tbk dan entitas anaknya ("Grup"). | 1. <i>We are responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements of PT Ciputra Development Tbk and its subsidiaries (the "Group").</i> |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. | 2. <i>The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. <i>All information in the consolidated financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner;</i> |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. <i>The consolidated financial statements neither contain misleading material information or facts, nor omit material information and facts.</i> |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Grup. | 4. <i>We are responsible for the Group's internal control system.</i> |

This declaration has been made in a truthful manner.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Oktober 2025/Jakarta, October 30, 2025
Atas Nama dan Mewakili Direksi/On behalf of the Board of Directors

Candra Ciputra
Direktur Utama/*President Director*

Tulus Santoso
Direktur/*Director*

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of September 30, 2025
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

	30 September 2025/ September 30, 2025	Catatan Notes	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	9.033.249	2,4,38	10.195.216	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	689.305	2,5,38	776.660	Trade receivables from third parties - net
Piutang lain-lain	1.409.693	2,6,38	1.438.720	Other receivables
Persediaan	12.560.030	2,7	12.537.622	Inventories
Biaya dibayar dimuka	32.694	2	29.375	Prepaid expenses
Uang muka	578.924	8	531.687	Advance payments
Pajak dibayar dimuka	883.353	2,18	821.584	Prepaid taxes
Aset derivatif	69.003	2,24,38	-	Derivative assets
Aset lancar lainnya	49.926	2,38,41	98.911	Other current asset
TOTAL ASET LANCAR	25.306.177		26.429.775	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi pada entitas asosiasi	1.178.449	2,10	1.144.342	Investment in associates
Piutang pihak berelasi	25.525	2,35,38	25.406	Due from related parties
Piutang lain-lain	84.056	2,6,38	83.635	Other receivables
Uang muka	419.884	8	380.241	Advance payments
Tanah untuk pengembangan	10.042.594	2,11	9.590.551	Land for development
Aset tetap - neto	3.051.165	2,12	3.042.347	Property and equipment - net
Properti investasi - neto	4.881.856	2,13	4.996.056	Investment properties - net
Aset pajak tangguhan - neto	8.466	2,18	8.466	Deferred tax assets - net
Aset derivatif	-	2,24,38	33.264	Derivative assets
Aset tidak lancar lainnya	1.197.773	2,9,38	1.288.619	Other non-current assets
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	20.889.768		20.592.927	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
TOTAL ASET	46.195.945		47.022.702	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 30 September 2025
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL
POSITION (continued)
As of September 30, 2025
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

	30 September 2025/ September 30, 2025	Catatan/ Notes	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	407.322	2,14,38	407.322	Short-term bank loans
Utang usaha	1.080.974	2,15,38	1.391.321	Trade payables
Utang lain-lain	1.123.718	2,16,38	1.075.457	Other payables
Beban akrual	252.593	2,17,38	283.017	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	15.315	2,35,38	15.188	Due to related parties
Utang pajak	88.351	2,18	112.314	Taxes payable
Liabilitas kontrak	8.138.716	2,20	9.283.648	Contract liabilities
Pendapatan diterima dimuka	256.489	2,21	231.900	Unearned revenues
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:		2,38		Current maturities of long-term liabilities:
Utang bank - neto	781.194	14	507.954	Bank loans - net
Wesel bayar - neto	1.937.473	23	-	Notes payable - net
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	14.082.145		13.308.121	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas imbalan kerja	134.936	2,19	134.936	Employee benefits liability
Liabilitas kontrak	1.295.842	2,20	1.734.976	Contract liabilities
Uang jaminan penyewa	173.175	2,22,38	158.796	Tenants' deposits
Liabilitas pajak tangguhan - neto	29.463		29.463	Deferred tax liabilities - net
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:		2,38		Long-term liabilities - net of current maturities:
Utang bank - neto	4.641.560	14	5.261.399	Bank loans - net
Wesel bayar - neto	-	23	1.779.681	Notes payable - net
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	6.274.976		9.099.251	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
TOTAL LIABILITAS	20.357.121		22.407.372	TOTAL LIABILITIES

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 30 September 2025
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL
POSITION (continued)
As of September 30, 2025
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

	30 September 2025/ September 30, 2025	Catatan/ Notes	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the parent entity
Modal saham				Capital stock
Modal dasar - 36.000.000.000 saham nominal Rp250 (nilai penuh) per saham				Authorized - 36,000,000,000 shares Rp250 (full amount) per share
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 18.535.695.255 saham	4.633.924	1,25	4.633.924	Issued and fully paid - 18,535,695,255 shares
Tambahan modal disetor - neto	3.538.836	2,10,25	3.538.836	Additional paid-in capital - net
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	92.314	2,26	92.314	Difference in value of equity transactions with non-controlling interests
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	1	2	1	Difference arising from foreign currency translations
Rugi komprehensif lain	(25.429)	2	(25.819)	Other comprehensive loss
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	5.815	25	4.815	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	14.793.377		13.617.304	Unappropriated
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	23.038.838		21.861.375	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	2.799.986	2,27	2.753.955	Non-controlling interests
TOTAL EKUITAS	25.838.824		24.615.330	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	46.195.945		47.022.702	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI
DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2025
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
For the Period Ended September 30, 2025
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/
For the Period Ended September 30,

	2025	Catatan/ Notes	2024	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	8.391.803	2,28	7.117.377	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(4.365.558)	2,29	(3.695.547)	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA KOTOR	4.026.245		3.421.830	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	(1.265.552)	2,30	(1.121.374)	General and administrative expenses
Beban penjualan	(358.831)	2,31	(327.054)	Selling expenses
Penghasilan lain-lain - neto	92.950	2	83.053	Other income - net
LABA USAHA	2.494.812		2.056.455	PROFIT FROM OPERATIONS
Bagian laba entitas asosiasi - neto	44.819	2,10	57.214	Equity in net income of associates - net
Penghasilan keuangan - neto	365.969	2,33	393.479	Finance income - net
Beban keuangan - neto	(911.069)	2,34	(878.179)	Finance costs - net
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	1.994.531		1.628.969	PROFIT BEFORE FINAL AND INCOME TAX
PAJAK FINAL	(226.058)	2,18	(195.695)	FINAL TAX
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	1.768.473		1.433.274	PROFIT BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - NETO	(17.879)	2,18	(27.860)	INCOME TAX EXPENSE - NET
LABA PERIODE BERJALAN	1.750.594		1.405.414	PROFIT FOR THE PERIOD

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode yang Berakhir pada
Tanggal 30 September 2025
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the Period Ended
September 30, 2025
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent entity														
	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid capital stock	Tambahkan modal disetor - neto/ Additional paid - in-capital - net	Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali/ Difference in value of equity transaction with non-controlling interests	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ Differences arising from foreign currency translations	Penghasilan (rugi) komprehensif lain/ Other comprehensive income (loss)			Total/Total	Saldo laba/ Retained earnings		Total/Total	Kepentingan nonpengendali (KNP)/ Non-controlling interests (NCI)	Total ekuitas/ Total equity	
					Lindung nilai arus kas/ Cash flow hedge	Perubahan nilai wajar investasi lain/ Fair value changes of other investment	Pengukuran kembali atas liabilitas - neto imbalan kerja/ Remeasurement employee benefits liability - net		Telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated				
Saldo tanggal 1 Januari 2024	4.633.924	3.538.836	92.314	1	(100.865)	-	(3.282)	(104.147)	3.815	11.881.266	20.046.009	2.578.707	22.624.716	Balance as of January 1, 2024
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.277.169	1.277.169	128.245	1.405.414	Profit for the period
Penghasilan (rugi) komprehensif lain periode berjalan	-	-	-	-	(81.775)	485	-	(81.290)	-	-	(81.290)	-	(81.290)	Other comprehensive income (loss) for the period
Pembagian dividen kas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(389.250)	(389.250)	-	(389.250)	Distribution of cash dividends
Pencadangan saldo laba sebagai dana cadangan umum	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000	(1.000)	-	-	-	Appropriation of retained earnings for general reserve
Pembayaran dividen kepada KNP oleh entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.009)	(18.009)	Cash dividends payments to NCI by subsidiaries
Penurunan modal oleh KNP pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.053)	(8.053)	Capital reduction by NCI in subsidiaries
Saldo tanggal 30 September 2024	4.633.924	3.538.836	92.314	1	(182.640)	485	(3.282)	(185.437)	4.815	12.768.185	20.852.638	2.680.890	23.533.528	Balance as of September 30, 2024
Saldo tanggal 1 Januari 2025	4.633.924	3.538.836	92.314	1	-	(189)	(25.630)	(25.819)	4.815	13.617.304	21.861.375	2.753.955	24.615.330	Balance as of January 1, 2025
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.621.930	1.621.930	128.664	1.750.594	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	-	-	-	415	-	415	-	-	415	-	415	Other comprehensive income for the period
Pembagian dividen kas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(444.857)	(444.857)	-	(444.857)	Distribution of cash dividends
Pencadangan saldo laba sebagai dana cadangan umum	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000	(1.000)	-	-	-	Appropriation of retained earnings for general reserve
Pembayaran dividen kepada KNP oleh entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89.873)	(89.873)	Cash dividends payments to NCI by subsidiaries
Setoran modal oleh KNP pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.000	10.000	Capital injection by NCI in subsidiaries
Penurunan modal oleh KNP pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.760)	(2.760)	Capital reduction by NCI in subsidiaries
Realisasi aset lancar lainnya pada saat jatuh tempo	-	-	-	-	-	(25)	-	(25)	-	-	(25)	-	(25)	Redemption of other current asset at due date
Saldo tanggal 30 September 2025	4.633.924	3.538.836	92.314	1	-	201	(25.630)	(25.429)	5.815	14.793.377	23.038.838	2.799.986	25.838.824	Balance as of September 30, 2025

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode yang Berakhir
tanggal 30 September 2025
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF CASH FLOWS
For the Period Ended
September 30, 2025
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/
For the Period Ended September 30,

	2025	Catatan/ Notes	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	6.611.356		7.874.892	Receipts from customers
Pembayaran kepada/untuk:				Payments to/for:
Kontraktor, pemasok, dan lainnya	(4.500.294)		(3.678.899)	Contractors, suppliers, and others
Gaji dan tunjangan karyawan	(778.029)		(691.898)	Salaries and allowances
Beban operasi lainnya	(647.789)		(833.986)	Operating expenses
Penerimaan pendapatan bunga	364.064		393.454	Receipt of interest income
Pembayaran untuk:				Payments for:
Beban bunga dan keuangan lainnya	(513.021)		(527.189)	Interest expense and other financial charges
Pajak final dan pajak penghasilan	(227.258)		(259.346)	Final and income taxes
Penurunan (kenaikan) dana yang dibatasi penggunaannya	115.477	9	(35.069)	Decrease (increase) in restricted funds
Penurunan (kenaikan) piutang pihak berelasi	284		(1.337)	Decrease (increase) in due from related parties
Kenaikan (penurunan) utang pihak berelasi	127		(1.076)	Increase (decrease) in due to related parties
Kas netto yang diperoleh dari aktivitas operasi	424.917		2.239.546	Net cash provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Hasil penjualan aset tetap dan properti investasi	2.662	12	3.041	Proceeds from sale of property and equipment and investment properties
Perolehan atas:				Acquisitions of:
Tanah untuk pengembangan	(208.714)		(1.489.781)	Land for development
Aset tetap	(205.180)		(350.955)	Property and equipment
Properti investasi	(11.499)		(21.254)	Investment properties
Pembayaran uang muka pembelian tanah	(335.773)		(191.021)	Payments of advance for purchase of land
Penurunan (kenaikan) investasi dan uang muka investasi pada entitas asosiasi dan entitas lainnya	(21.861)		4.601	Decrease (increase) in investment and advances to investment in associates and other entities
Penerimaan (akuisisi) aset lancar lainnya	49.375		(99.100)	Redemption (acquisition) of other current asset
Penerimaan dividen kas dari investasi pada entitas asosiasi	12.918		14.556	Cash dividend received from investment in associates
Kas netto yang digunakan untuk aktivitas investasi	(718.072)		(2.129.913)	Net cash used in investing activities

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Periode yang berakhir
tanggal 30 September 2025
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF CASH FLOWS (continued)
For the Period ended
September 30, 2025
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/
For the Period Ended September 30,

	2025	Catatan/ Notes	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari utang bank	1.652.000	14	150.000	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	(1.996.575)	14	(363.806)	Payments of bank loans
Pembayaran dividen oleh Perusahaan	(444.409)		(388.858)	Payments of cash dividends by the Company
Pembayaran dividen kepada KNP oleh entitas anak	(89.873)		(18.009)	Cash dividends payments to NCI by subsidiaries
Setoran modal oleh KNP pada entitas anak	10.000		-	Capital injection by NCI in subsidiaries
Penurunan modal oleh KNP pada entitas anak	(2.760)		(8.053)	Capital reduction by NCI in subsidiaries
Kas netto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan	(871.617)		(628.726)	Net cash used in financing activities
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(1.164.772)		(519.093)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
PENGARUH PERUBAHAN SELISIH KURS MATA UANG ASING TERHADAP KAS DAN SETARA KAS	2.805		(1.833)	EFFECTS OF CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE RATE ON CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	10.195.216		10.601.301	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	9.033.249	4	10.080.375	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD

Informasi tambahan atas transaksi nonkas disajikan pada
Catatan 42.

Supplementary information on non-cash activities is
disclosed in Note 42.

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir
merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan
konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial
statements form an integral part of these consolidated
financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM

a. Pendirian perusahaan

PT Ciputra Development Tbk ("Perusahaan" atau "CTRA") didirikan di Republik Indonesia dengan nama PT Citra Habitat Indonesia berdasarkan akta notaris Hobropoerwanto, S.H. No. 22 tanggal 22 Oktober 1981. Akta pendirian telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. YA 5/417/9 tanggal 4 Juni 1982, dan telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 72, Tambahan No. 1131 tanggal 7 September 1982.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan akta notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. No. 54 tanggal 24 Januari 2023 mengenai perubahan pasal 4 Anggaran Dasar sehubungan dengan pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam surat keputusan No. AHU-0018288.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 27 Maret 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI") adalah, antara lain, aktivitas perusahaan *holding*, real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, kawasan pariwisata, kawasan industri, real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, aktivitas kantor pusat, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, sewa guna usaha, klub golf, dan klub kebugaran dan binaraga.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Ciputra World I Jakarta, DBS Bank Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5, Jakarta Selatan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1984. PT Sang Pelopor adalah entitas induk terakhir dari Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya disebut sebagai "Grup").

Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian yang diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 2025.

1. GENERAL

a. The Company's establishment

PT Ciputra Development Tbk (the "Company" or "CTRA") was established in the Republic of Indonesia originally under the name PT Citra Habitat Indonesia based on notarial deed No. 22 dated October 22, 1981 of Hobropoerwanto, S.H. The deed of establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decree No. YA 5/417/9 dated June 4, 1982, and was published in Supplement No. 1131 dated September 7, 1982 of the State Gazette No. 72.

The Company's Articles of Association has been amended from time to time, the latest amendment of which was notarized under deed No. 54 dated January 24, 2023 of Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., concerning the amendment to Article 4 of the Company's Articles of Association related to the reduction of the Company's issued and fully paid share capital. Such amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-0018288.AH.01.02.Tahun 2023 dated March 27, 2023.

According to Article 3 of the Company's Articles of Association, its scope of activities based on Indonesia Standard Industrial Classification ("KBLI") are, among others, holding company activity, real estate that is owned or leased, recreational area, industrial area, real estate on a fee or contract basis, headquarter activity, other management consultancy activity, leasing, golf club, and sport centre and bodybuilding.

The Company's head office is located at Ciputra World I Jakarta, DBS Bank Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5, South Jakarta. The Company started commercial operations in 1984. PT Sang Pelopor is the ultimate parent company of the Company and its subsidiaries (hereafter referred to as the "Group").

The Company's Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements, which were completed and authorized to be issued on October 30, 2025.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran umum efek Perusahaan

Berdasarkan akta notaris Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., No. 493 tanggal 12 Oktober 1993, Perusahaan mengubah status Perusahaan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, peningkatan modal dasar, dan pencatatan saham Perusahaan yang diterbitkan pada Bursa Efek Jakarta (bergabung dengan Bursa Efek Surabaya menjadi Bursa Efek Indonesia). Akta perubahan tersebut telah diumumkan dalam Berita Negara No. 7 tanggal 25 Januari 1994, Tambahan No. 493.

Berdasarkan Surat Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM-LK") No. S-298/PM/1994 tanggal 18 Februari 1994, Pernyataan Pendaftaran Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Perdana telah dinyatakan efektif. Pada tanggal 28 Maret 1994, Perusahaan mencatatkan 250.000.000 lembar sahamnya dari modal ditempatkan dan disetor penuh dengan nilai nominal Rp1.000 per saham di Bursa Efek Jakarta. Penjelasan penawaran umum efek yang dapat memengaruhi efek yang diterbitkan sejak penawaran umum perdana adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

b. The Company's public offerings

Based on notarial deed No. 493 dated October 12, 1993 of Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., the Company changed its legal status from a Limited Liability Company to a Public Company, increased its authorized capital stock, and registered its issued shares of stock for trading on the Jakarta Stock Exchange (merged with Surabaya Stock Exchange to become the Indonesia Stock Exchange). This amendment was published in Supplement No. 493 dated January 25, 1994 of the State Gazette No. 7.

Based on the letter No. S-298/PM/1994 dated February 18, 1994 of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency ("BAPEPAM-LK"), the Company's Registration Statement on its Initial Public Offering of shares was declared effective. On March 28, 1994, the Company listed 250,000,000 shares out of its issued and fully paid shares with nominal value of Rp1,000 per share in the Jakarta Stock Exchange. The chronology of public offerings and other capital stock activities after the initial public offering is as follows:

Aksi Korporasi/ Corporate Action	Tanggal/Date	Jumlah Saham/ Number of Shares	Akumulasi Lembar Saham ditempatkan dan disetor penuh/ Cumulative Number of Issued and Fully Paid Shares	Nilai Penuh/ Full Amount
• Penawaran Saham Perdana/Initial Public Offering	28 Maret 1994/ March 28, 1994	250.000.000	250.000.000	250.000.000.000
• Pemecahan Nilai Nominal Saham/Stock Split	6 Agustus 1996/ August 6, 1996	250.000.000	500.000.000	250.000.000.000
• Peningkatan Modal Dasar/Increase of Authorized Capital	18 September 1996/ September 18, 1996	-	500.000.000	250.000.000.000
• Penawaran Umum Terbatas (PUT) /Limited Public Offering I	8 Oktober 1996/ October 8, 1996	250.000.000	750.000.000	375.000.000.000
• Pembagian saham bonus/Issuance of Bonus Shares	4 Desember 2000/ December 4, 2000	862.500.000	1.612.500.000	806.250.000.000
• Peningkatan Modal Dasar/Increase of Authorized Capital	6 September 2004/ September 6, 2004	-	1.612.500.000	806.250.000.000
• Peningkatan Modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD)/Issuance of Shares without Pre-emptive Rights	29 Maret 2006/ March 29, 2006	2.307.276.912	3.919.776.912	1.959.888.456.000
• Peningkatan Modal Dasar/Increase of Authorized Capital	10 Oktober 2006/ October 10, 2006	-	3.919.776.912	1.959.888.456.000

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran umum efek Perusahaan (lanjutan)

Aksi Korporasi/ Corporate Action	Tanggal/Date	Jumlah Saham/ Number of Shares	Akumulasi Lembar Saham ditempatkan dan disetor penuh/ Cumulative Number of Issued and Fully Paid Shares	Nilai Penuh/ Full Amount
• PUT II/Limited Public Offering II	12 Desember 2006/ December 12, 2006	2.449.860.570	6.369.637.482	3.184.818.741.000
• Pelaksanaan Waran Seri I/Exercise of Warrants Series I	Juni - Desember 2007/ June - December 2007	170.959.193	6.540.596.675	3.270.298.337.500
• Pelaksanaan Waran Seri I/Exercise of Warrants Series I	Januari - Desember 2008/ January - December 2008	16.152.240	6.556.748.915	3.278.374.457.500
• Pelaksanaan Waran Seri I/Exercise of Warrants Series I	Januari - Desember 2009/ January - December 2009	1.026.159.082	7.582.907.997	3.791.453.998.500
• Pemecahan Nilai Nominal Saham/Stock Split	18 Juni 2010/ June 18, 2010	7.582.907.997	15.165.815.994	3.791.453.998.500
• Pembagian Dividen Saham/Declaration of Stock Dividend	19 Oktober 2015/ October 19, 2015	164.843.843	15.330.659.837	3.832.664.959.250
• Pembagian Dividen Saham/Declaration of Stock Dividend	28 Juli 2016/ July 28, 2016	94.631.383	15.425.291.220	3.856.322.805.000
• Peningkatan Modal Dasar dan penerbitan saham baru kepada pemegang saham PT Ciputra Surya Tbk dan PT Ciputra Property Tbk dalam rangka penggabungan usaha (Catatan 1c)/Increase of Authorized Capital and Issuance of new shares to shareholders of PT Ciputra Surya Tbk and PT Ciputra Property Tbk related to the merger (Note 1c)	19 Januari 2017/ January 19, 2017	3.135.012.177	18.560.303.397	4.640.075.849.250
• Penurunan Modal melalui penarikan saham treasury/Capital Reduction through withdrawal of treasury stock	27 Maret 2023/ March 27, 2023	(24.608.142)	18.535.695.255	4.633.923.813.750

Pada tanggal 30 September 2025, seluruh saham ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

c. Transaksi penggabungan usaha

Pada bulan Oktober 2016, Perusahaan bersama-sama dengan PT Ciputra Surya Tbk ("CTRS") dan PT Ciputra Property Tbk ("CTRP"), keduanya entitas anak, menyampaikan surat ke Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") sehubungan dengan rencana penggabungan usaha CTRS dan/atau CTRP (Perusahaan yang Bergabung) ke dalam Perusahaan (secara kolektif disebut Peserta Penggabungan), dimana Perusahaan atau CTRA menjadi Perusahaan Hasil Penggabungan ("Surviving Company") (selanjutnya disebut sebagai Penggabungan Usaha).

1. GENERAL (continued)

b. The Company's public offerings (continued)

As of September 30, 2025, all of the Company's outstanding issued and fully paid shares have been listed in the Indonesia Stock Exchange.

c. Merger transaction

In October 2016, the Company jointly with PT Ciputra Surya Tbk ("CTRS") and PT Ciputra Property Tbk ("CTRP"), both subsidiaries, submitted letters to Financial Service Authority ("OJK") in connection with the merger plan between CTRS and/or CTRP (the Merging Companies) into the Company (collectively called as Merging Parties), with the Company or CTRA as the Surviving Company (hereafter referred to as the Merger).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Transaksi penggabungan usaha (lanjutan)

Perusahaan telah memperoleh Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Penggabungan Usaha dari OJK dalam suratnya No. S-766/D.04/2016 tanggal 23 Desember 2016.

Selanjutnya, dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") dari masing-masing Peserta Penggabungan Usaha yang seluruhnya diselenggarakan pada tanggal 27 Desember 2016, para pemegang saham Peserta Penggabungan Usaha telah menyetujui, antara lain, penggabungan usaha CTRS dan CTRP ke dalam Perusahaan.

Pada tanggal 12 Januari 2017, Perusahaan, CTRS, dan CTRP telah menandatangani Akta Penggabungan Usaha, yang diaktakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 29 tanggal 12 Januari 2017.

Selanjutnya, pada tanggal 18 Januari 2017, Perusahaan telah memperoleh persetujuan atas perubahan Anggaran Dasar dari MHHAM melalui dalam surat keputusan No. AHU-0000420.AH.01.10.Tahun 2017 tanggal 18 Januari 2017. Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tersebut telah disetujui oleh pemegang saham Perusahaan dalam RUPSLB Perusahaan yang keputusan rapatnya diaktakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 193 tanggal 27 Desember 2016, dan dinyatakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 54 tanggal 18 Januari 2017.

Sebagai akibat dari efektifnya Penggabungan Usaha, Perusahaan telah menerbitkan 3.135.012.177 lembar saham kepada pihak nonpengendali CTRS dan CTRP, sesuai dengan faktor konversi saham berikut ini:

- i) Pemegang saham CTRS menerima 2,13 saham CTRA untuk setiap 1 saham CTRS.
- ii) Pemegang saham CTRP menerima 0,55 saham CTRA untuk setiap 1 saham CTRP.

1. GENERAL (continued)

c. Merger transaction (continued)

The Company has received Notice of Effectiveness of the Merger Statement from OJK in its letter No. S-766/D.04/2016 dated December 23, 2016.

Subsequently, in the Extraordinary General Shareholders' Meeting ("EGSM") of each Merging Parties which was conducted on December 27, 2016, shareholders of each Merging Parties have agreed upon, among others, merger of CTRS and CTRP into the Company.

On January 12, 2017, the Company, CTRS, and CTRP has signed the Merger Deed as notarized under notarial deed No. 29 dated January 12, 2017 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H..

Furthermore, on January 18, 2017, the Company had been obtained approval for the amendments on the Articles of Association from the MLHR in its Decision Letter No. AHU-0000420.AH.01.10.Tahun 2017 dated January 18, 2017. This amendments on the Articles of Association were approved by shareholders of the Company in EGSM, of which were notarized under notarial deed No. 193 dated December 27, 2016 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., and had been notarized under notarial deed No. 54 dated January 18, 2017 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H..

As a result of the effectiveness of the Merger, the Company has issued 3,135,012,177 shares to the non-controlling interests of CTRS and CTRP, the respective share conversion factors as follows:

- i) CTRS's shareholders received 2.13 shares in CTRA for every 1 CTRS share.*
- ii) CTRP's shareholders received 0.55 shares CTRA for every 1 CTRP share.*

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, susunan entitas anak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the consolidated direct subsidiaries are as follows:

Perusahaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Kegiatan Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				30 September/ September 30, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	30 September/ September 30, 2025	31 Desember/ December 31, 2024
Entitas Anak Langsung/Direct Ownership							
PT Ciputra Nusantara (CNUS)	Surabaya	a,b,c,d,e	2011	99,99	99,99	22.967.402	22.544.520
PT Ciputra Residence (CR)	Tangerang	a,b,c,d,e	1994	99,99	99,99	11.154.552	11.384.789
PT Ciputra Adigraha (CAG)	Jakarta	b,c	2008	94,44 ¹	94,44 ¹	4.619.960	4.736.967
PT Ciputra Sentra (CSN)	Jakarta	c,e	1993	72,69 ²	72,69 ²	2.028.312	1.986.944
PT Ciputra Graha Mitra (CGM)	Jakarta	a,b,e	2007	99,99	99,99	1.674.434	1.794.325
PT Sarananeka Indahpancar (SNIP)	Jakarta	b	2011	99,84	99,84	1.462.663	1.502.480
PT Ciputra Semarang (CSM)	Semarang	b,c,e	1993	99,10	99,10	1.327.789	1.452.108
PT Ciputra Nirvanadwipa (CNVDP)	Jakarta	a,e	2015	73,02 ³	73,02 ³	1.122.335	1.081.301
PT Ciputra Adibuana (CAB)	Jakarta	b	2018	51,86 ⁴	51,86 ⁴	950.185	1.129.522
PT Ciputra Raya Sejahtera (CRS)	Jakarta	d,e	2011	65,75	65,75	660.379	696.662
PT Subursejahtera Agungabadi (SSAA)	Jakarta	a	2022	99,71	99,71	275.919	267.896
PT Buanasarana Sejahtiindah (BSSI)	Jakarta	e	1993	66,67	66,67	140.181	135.070
Longfield Enterprises Limited (LFE)	British Virgin Islands	e	2011	100,00	100,00	109.649	109.649
PT Citradimensi Serasi (CDS)	Jakarta	e	2008	70,00	70,00	71.569	74.651
PT Kharismasaka Pratama (KP)	Jakarta	e	2008	70,00	70,00	71.517	74.632
PT Dimensi Serasi (DS)	Jakarta	e	1993	70,00	70,00	17.430	17.430
PT Penta Oktoneatama (PO)	Jakarta	a	1993	80,00	80,00	14.919	14.874
PT Ciputra Citakarya Nusantara (CCKN)	Jakarta	f	-	99,99	99,99	6.150	6.231
PT Citraland Graha Realty (CGR)	Jakarta	a	2012	99,99	99,99	3.149	3.149
PT Ciputra Multi Data	Jakarta	f	-	99,99	99,99	1.000	1.000
PT Citra Karya Kreasi Mandiri (CKKM)	Jakarta	f	-	99,99 ⁵	99,99 ⁵	100	100

Catatan/Notes:

1. dimiliki KP dan CDS masing-masing sebesar 2,78%/owned by KP and CDS each 2.78%
2. dimiliki BSSI sebesar 13,04%/13.04% owned by BSSI
3. dimiliki CSM sebesar 26,97%/26.97% owned by CSM
4. dimiliki CSN dan SNIP masing-masing sebesar 41,05% dan 7,09%/41.05% and 7.09% owned by CSN and SNIP, respectively
5. dimiliki BSSI sebesar 0,01%/0.01% owned by BSSI

Keterangan kegiatan usaha entitas anak/Notes on the principal activities of subsidiaries:

- a. Mengembangkan dan menjual real estat berupa rumah, ruko, dan gudang beserta fasilitas pendukungnya/Development and sale of real estate such as houses, shophouses, and warehouses and its related facilities
- b. Mengembangkan, menjual, dan mengelola apartemen, gedung perkantoran, dan fasilitas penunjangnya/Development, sale and maintenance of apartments, office towers, and its related facilities
- c. Mengembangkan dan mengelola pusat niaga, hotel, lapangan golf, dan waterpark/Development and maintenance of malls, hotels, golf courses, and waterparks
- d. Mengembangkan dan mengelola rumah sakit dan usaha di bidang kesehatan/Development and maintenance of hospitals and healthcare activities
- e. Sebagai perusahaan induk/A holding company
- f. Perusahaan tidak aktif dan/atau belum memulai kegiatan/A dormant company and/or not yet started its commercial activity

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut:

- Pada tahun 2024, para pemegang saham CNUS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp3.349.640 menjadi sebesar Rp3.365.000, yang disetor seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CNUS setelah transaksi tersebut.
- Pada tahun 2024, para pemegang saham SNIP menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp677.946 menjadi sebesar Rp738.041, yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di SNIP setelah transaksi tersebut.
- Pada tahun 2024, para pemegang saham SSAA menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp133.778 menjadi sebesar Rp142.302 yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di SSAA setelah transaksi tersebut.
- Pada tahun 2024, para pemegang saham CAB menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp430.259 menjadi sebesar Rp485.259, yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CAB setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the direct subsidiaries during the period are as follows:

- *In 2024, the shareholders of CNUS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp3,349,640 to Rp3,365,000, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CNUS.*
- *In 2024, the shareholders of SNIP resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp677,946 to Rp738,041, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in SNIP.*
- *In 2024, the shareholders of SSAA resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp133,778 to Rp142,302, which was proportionally subscribed to the shareholders. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in SSAA.*
- *In 2024, the shareholders of CAB resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp430,259 to Rp485,259, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CAB.*

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

- Pada tahun 2024, para pemegang saham CGM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp465.000 menjadi sebesar Rp574.000, yang disetor seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CGM setelah transaksi tersebut.
- Pada tahun 2024, para pemegang saham CCKN menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp1.000 menjadi sebesar Rp6.500, yang disetor seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CCKN setelah transaksi tersebut.

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut:

1) Pendirian Entitas Anak

Pada tanggal 5 Mei 2025, CNUS dan PT Parangloe Indah, pihak ketiga, mendirikan PT Ciputra Tallasa Estate Management dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 50%.

Pada tanggal 1 Februari 2025, PT Ciputra Medikatama Nusantara (dahulu PT Ciputra Bangun Prakarsa) (CMKN), entitas anak CNUS, dan Cancer Alliance SG Pte. Ltd., pihak ketiga, mendirikan PT Ciputra SMG Curie dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%.

Pada tanggal 22 November 2024, PT Citra Graha Pertiwi (CGPT) dan PT Cakradigdaya Lokaraya (CDLR), keduanya entitas anak CR, mendirikan PT Citra Nuansa Pertiwi dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

Pada tanggal 6 November 2024, CR dan CDLR, entitas anak CR, mendirikan PT Citra Garden Medika (CGMED) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the direct subsidiaries during the period are as follows: (continued)

- In 2024, the shareholders of CGM resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp465,000 to Rp574,000, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CGM.
- In 2024, the shareholders of CCKN resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp1,000 to Rp6,500, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CCKN.

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows:

1) Establishment of Subsidiaries

On May 5, 2025, CNUS and PT Parangloe Indah, third party, established PT Ciputra Tallasa Estate Management with percentage of ownership of 50%, respectively.

On February 1, 2025, PT Ciputra Medikatama Nusantara (formerly PT Ciputra Bangun Prakarsa) (CMKN), a subsidiary of CNUS, and Cancer Alliance SG Pte. Ltd., third party, established PT Ciputra SMG Curie with percentage of ownership of 60% and 40%, respectively.

On November 22, 2024, PT Citra Graha Pertiwi (CGPT) and PT Cakradigdaya Lokaraya (CDLR), both subsidiaries of CR, established PT Citra Nuansa Pertiwi with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

On November 6, 2024, CR and CDLR, a subsidiary of CR, established PT Citra Garden Medika (CGMED) with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

1) Pendirian Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 6 November 2024, CGMED dan CDLR, keduanya entitas anak CR, mendirikan PT Citra Respati Medika, PT Citra Pesona Medika dan PT Citra Graha Medika dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

Pada tanggal 9 September 2024, CR dan CDLR mendirikan PT Citra Graha Investindo, PT Citra Gelora Properti dan PT Citra Nuansa Properti dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

Pada tanggal 2 Mei 2024, CR dan CDLR mendirikan PT Citra Dinamika Properti dan PT Citra Manunggal Properti dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

Pada tanggal 2 Mei 2024, CR dan PT Alamkarya Ciptaselaras (AKCS), entitas anak CR, mendirikan PT Citra Harmoni Alam dan PT Citra Panorama Alam dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

Pada tanggal 4 April 2024, CNUS dan PT Galaxy Alamsemesta (GAS), entitas anak CNUS, mendirikan PT Ciputra Cipta Cemerlang dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

Pada tanggal 15 Maret 2024, CNUS dan GAS mendirikan PT Ciputra Indah Griya Asri (CIGA) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

1) Establishment of Subsidiaries (continued)

On November 6, 2024, CGMED and CDLR, both subsidiaries of CR, established PT Citra Respati Medika, PT Citra Pesona Medika and PT Citra Graha Medika with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

On September 9, 2024, CR and CDLR established PT Citra Graha Investindo, PT Citra Gelora Properti and PT Citra Nuansa Properti with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

On May 2, 2024, CR and CDLR established PT Citra Dinamika Properti and PT Citra Manunggal Properti with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

On May 2, 2024, CR and PT Alamkarya Ciptaselaras (AKCS), a subsidiary of CR, established PT Citra Harmoni Alam and PT Citra Panorama Alam with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

On April 4, 2024, CNUS and PT Galaxy Alamsemesta (GAS), a subsidiary of CNUS, established PT Ciputra Cipta Cemerlang with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

On March 15, 2024, CNUS and GAS established PT Ciputra Indah Griya Asri (CIGA) with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ardaya Cipta Karsa (ACK), entitas anak CNUS, tanggal 6 Mei 2025, para pemegang saham ACK menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp7.000 menjadi sebesar Rp100, yang dibayarkan kepada pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di ACK setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Prima Permai (CPP), entitas anak CNUS, tanggal 24 Desember 2024, para pemegang saham CPP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp290.700 menjadi Rp290.800, yang disetor secara proporsional oleh CNUS dan PT Prima Damai Permai, pihak ketiga. Tidak ada perubahan kepemilikan di CPP setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Buanacipta Anekasubur (BCAS), entitas anak CNUS, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham BCAS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp65.500 menjadi Rp66.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BCAS setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Suburaneka Bangunfajar (SABF), entitas anak CNUS, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham SABF setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp106.000 menjadi Rp107.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SABF setelah transaksi-transaksi tersebut.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries

Based on the shareholders' decision of PT Ardaya Cipta Karsa (ACK), a subsidiary of CNUS, dated May 6, 2025, the shareholders of ACK resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp7,000 to Rp100, which was proportionally paid to the shareholders. After these transactions, there have been no change in CNUS's ownership in ACK.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Prima Permai (CPP), a subsidiary of CNUS, dated December 24, 2024, the shareholders of CPP resolved to increase the issued and fully paid share capital in CPP from Rp290,700 to Rp290,800, which was proportionally subscribed by CNUS and PT Prima Damai Permai, third party. After this transaction, there has been no change in CPP's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Buanacipta Anekasubur (BCAS), a subsidiary of CNUS, dated December 19, 2024, the shareholders of BCAS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp65,500 to Rp66,200, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in BCAS' ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Suburaneka Bangunfajar (SABF), a subsidiary of CNUS, dated December 19, 2024, the shareholders of SABF resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp106,000 to Rp107,000, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in SABF's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Karya Unggul (CKU), entitas anak CNUS, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CKU menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp132.200 menjadi Rp132.870 yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKU setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMKN tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CMKN menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp390.700 menjadi Rp763.000 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMKN setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Land Medika (CLM), entitas anak CMKN, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CLM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp277.000 menjadi Rp511.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CMKN. Tidak ada perubahan kepemilikan di CLM setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Selaras Karya Medika (SKM), entitas anak CMKN, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham SKM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp50 menjadi Rp133.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CMKN. Tidak ada perubahan kepemilikan di SKM setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Nusa Raya (CNR), entitas anak CNUS, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CNR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp220.155 menjadi Rp232.600, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CNR setelah transaksi-transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Karya Unggul (CKU), a subsidiary of CNUS, dated December 19, 2024, the shareholders of CKU resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKU from Rp132,200 to Rp132,870 which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CKU's ownership.

Based on the shareholders' decision of CMKN dated December 19, 2024, the shareholders of CMKN resolved to increase the issued and fully paid share capital in CMKN from Rp390,700 to Rp763,000 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CMKN's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Land Medika (CLM), a subsidiary of CMKN, dated December 19, 2024, the shareholders of CLM resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp277,000 to Rp511,000, which was fully subscribed by CMKN. After this transactions, there has been no change in CLM's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Selaras Karya Medika (SKM), a subsidiary of CMKN, dated December 19, 2024, the shareholders of SKM resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp50 to Rp133,500, which was fully subscribed by CMKN. After this transactions, there has been no change in SKM's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Nusa Raya (CNR), a subsidiary of CNUS, dated December 19, 2024, the shareholders of CNR resolved to increase the issued and fully paid share capital in CNR from Rp220,155 to Rp232,600, was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in CNR's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Sentralaneka Cahayasubur (SACS), entitas anak CNUS, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham SACS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp67.700 menjadi Rp68.700, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SACS setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Tamanindah Permaisubur (TIPS), entitas anak CNUS, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham TIPS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp25.700 menjadi Rp26.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di TIPS setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Bentara Asri (CBA), entitas anak CNUS, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CBA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp217.900 menjadi Rp218.800 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham PT Karyapersada Buanaraya, PT Makmurgempita Sentosaabadi, PT Semangat Bangun Persada, PT Citrarama Adikuasa dan PT Cipta Kemilau Indah, entitas anak tidak langsung CR, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing entitas yang dilakukan seluruhnya oleh AKCS, entitas anak CR, melalui konversi utang entitas-entitas tersebut kepada AKCS dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of PT Sentralaneka Cahayasubur (SACS), a subsidiary of CNUS, dated December 19, 2024, the shareholders of SACS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp67,700 to Rp68,700, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in SACS' ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Tamanindah Permaisubur (TIPS), a subsidiary of CNUS, dated December 19, 2024, the shareholders of TIPS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp25,700 to Rp26,900, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in TIPS' ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Bentara Asri (CBA), a subsidiary of CNUS, dated December 19, 2024, the shareholders of CBA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBA from Rp217,900 to Rp218,800 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CBA's ownership.

Based on the shareholders' decision dated December 19, 2024, the shareholders of PT Karyapersada Buanaraya, PT Makmurgempita Sentosaabadi, PT Semangat Bangun Persada, PT Citrarama Adikuasa and PT Cipta Kemilau Indah, CR's indirect subsidiaries, resolved to increase the issued and fully paid share capital in each entity which was fully subscribed by AKCS, subsidiary of CR, through conversion of loans obtained by those entities from AKCS, while retaining the same AKCS's ownership interests in each entity.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Menara Raya (CMRA), entitas anak CR, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CMRA setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp1.540 menjadi Rp16.640, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMRA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Hospitality (CHOS), entitas anak CSN, tanggal 18 Desember 2024, para pemegang saham CHOS menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp263.000 menjadi sebesar Rp254.000, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CSN di CHOS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 18 Desember 2024, para pemegang saham PT Ciputra Asanagrati (CAGR), PT Ciputra Astinamuria (CAST), PT Ciputra Ayutapradana (CAYU) dan PT Ciputra Royalemeriti (CRME), entitas anak CHOS, setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing perusahaan, yang dibayarkan kepada para pemegang saham secara proporsional dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Surabaya Padang Golf (CSPG), entitas anak CNUS, pada tanggal 16 Desember 2024, para pemegang saham CSPG menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp90.000 menjadi sebesar Rp87.000, yang dibayarkan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan CNUS di CSPG setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on shareholders' decision of PT Citra Menara Raya (CMRA), a subsidiary of CR, dated December 19, 2024, the shareholders of CMRA resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp1,540 to Rp16,640, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CMRA's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Hospitality (CHOS), a subsidiary of CSN, dated December 18, 2024, the shareholders of CHOS resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp263,000 to Rp254,000, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CSN's ownership in CHOS.

Based on the shareholders' decision on December 18, 2024, the shareholders of PT Ciputra Asanagrati (CAGR), PT Ciputra Astinamuria (CAST), PT Ciputra Ayutapradana (CAYU) and PT Ciputra Royalemeriti (CRME), subsidiaries of CHOS, resolved to decrease the issued and fully paid share capital in each company, which was proportionally paid to the shareholders, while retaining the same ownership interests in each entity.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Surabaya Padang Golf (CSPG), a subsidiary of CNUS, on December 16, 2024, the shareholders of CSPG resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp90,000 to Rp87,000, which was fully paid to CNUS. After this transaction, there has been no change in CNUS's ownership in CSPG.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Bahagia Elok (CBE), entitas anak CNUS, tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CBE menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp217.000 menjadi Rp50.000 yang dibayarkan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBE setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Graha Asri Nusaraya (GAN), entitas anak CR, tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham GAN setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp278.631 menjadi sebesar Rp291.494, yang dilakukan seluruhnya oleh CR dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada GAN.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Mitra Habitat (CMH), entitas anak GAN, tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CMH setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp381.233 menjadi sebesar Rp391.733. Peningkatan modal tersebut dilakukan secara proporsional oleh para pemegang saham, dengan tetap mempertahankan kepemilikan masing-masing pada CMH.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Harapan Makmur (CHMR), entitas anak CR, tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CHMR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp19.900 menjadi Rp24.050, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CHMR setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Graha Swadaya (CGS), entitas anak CR, tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CGS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp4.600 menjadi Rp5.470, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGS setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Bahagia Elok (CBE), a subsidiary of CNUS, dated December 12, 2024, the shareholders of CBE resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CBE from Rp217,000 to Rp50,000 which was fully paid to CNUS. After this transaction, there has been no change in CBE's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Graha Asri Nusaraya (GAN), a subsidiary of CR, dated December 12, 2024, the shareholders of GAN resolved to increase the issued and fully paid capital from Rp278,631 to Rp291,494, which was fully subscribed by CR while retaining the same ownership interests in GAN.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Mitra Habitat (CMH), a subsidiary of GAN, dated December 12, 2024, the shareholders of CMH resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp381,233 to Rp391,733. Such increase was proportionally subscribed by the shareholders, while retaining the same ownership interests in CMH.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Harapan Makmur (CHMR), a subsidiary of CR, dated December 12, 2024, the shareholders of CHMR resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp19,900 to Rp24,050, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CHMR's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Graha Swadaya (CGS), a subsidiary of CR, dated December 19, 2024, the shareholders of CGS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp4,600 to Rp5,470, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGS' ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Mitra Properti (CMP), entitas anak CR, tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CMP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp330.090 menjadi Rp454.090 yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMP setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGMED tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CGMED setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp51 menjadi Rp60.051, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGMED setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Graha Nusa (CGN), entitas anak CGMED, tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CGN setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp16.700 menjadi Rp26.751, yang disertakan seluruhnya oleh CGMED. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGN setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Pesona Medika (CPMED), entitas anak CGMED, tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CPMED setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp51 menjadi Rp31.744, yang dilakukan seluruhnya oleh CGMED. Tidak ada perubahan kepemilikan di CPMED setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Anugerah Anarawata (CAA), entitas anak CNUS, tanggal 6 Desember 2024, para pemegang saham CAA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp55 menjadi Rp458.000 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CAA setelah transaksi tersebut.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on shareholders' decision of PT Citra Mitra Properti (CMP), a subsidiary of CR, dated December 12, 2024, the shareholders of CMP resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp330,090 to Rp454,090, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CMP's ownership.

Based on the shareholders' decision of CGMED dated December 12, 2024, the shareholders of CGMED resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp51 to Rp60,051, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGMED's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Graha Nusa (CGN), a subsidiary of CGMED, dated December 12, 2024, the shareholders of CGN resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp16,700 to Rp26,751, which was fully subscribed by CGMED. After this transaction, there has been no change in CGN's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Pesona Medika (CPMED), a subsidiary of CGMED, dated December 12, 2024, the shareholders of CPMED resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp51 to Rp31,744, which was fully subscribed by CGMED. After this transaction, there has been no change in CPMED's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Anugerah Anarawata (CAA), a subsidiary of CNUS, dated December 6, 2024, the shareholders of CAA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CAA from Rp55 to Rp458,000 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CAA's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Mutiara Semesta (CMST), entitas anak CNUS, tanggal 22 November 2024, para pemegang saham CMST setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp2.450 menjadi Rp450, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMST setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Budidaya Jadisentosa (BDJS), entitas anak CNUS, tanggal 15 November 2024, para pemegang saham BDJS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp58.736 menjadi Rp67.286, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BDJS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Mitra Respati (CMR), entitas anak CR, tanggal 12 November 2024, para pemegang saham CMR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp1.000 menjadi Rp61.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMR setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Panasia Griya Mekarasri (PGM), entitas anak CNUS, tanggal 9 Oktober 2024, para pemegang saham PGM setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp220.646 menjadi Rp169.701, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di PGM setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of PT Citra Mutiara Semesta (CMST), a subsidiary of CNUS, dated November 22, 2024, the shareholders of CMST resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CMST from Rp2,450 to Rp450, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CMST's ownership.

Based on shareholders' decision of PT Budidaya Jadisentosa (BDJS), a subsidiary of CNUS, dated November 15, 2024, the shareholders of BDJS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp58,736 to Rp67,286, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in BDJS' ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Mitra Respati (CMR), a subsidiary of CR, dated November 12, 2024, the shareholders of CMR resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp1,000 to Rp61,000, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CMR's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Panasia Griya Mekarasri (PGM), a subsidiary of CNUS, dated October 9, 2024, the shareholders of PGM resolved to decrease the issued and fully paid share capital in PGM from Rp220,646 to Rp169,701, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in PGM's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Askara Gemilang (CAGL), entitas anak CMKN, tanggal 28 Agustus 2024, para pemegang saham CAGL menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp550 menjadi sebesar Rp116.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CMKN. Tidak ada perubahan kepemilikan CMKN di CAGL setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Indah (CI), entitas anak CNUS, tanggal 27 Agustus 2024, para pemegang saham CI setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp87.500 menjadi sebesar Rp12.500, yang dibayarkan proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CNUS di CI setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Graha Montana (CGMO), entitas anak CR, pada tahun 2024, para pemegang saham CGMO setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp5.600 menjadi Rp15.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGMO setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Indah Griya Asri (CIGA), entitas anak CNUS, pada tahun 2024, para pemegang saham CIGA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp50 menjadi sebesar Rp1.422.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan CNUS di CIGA setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Askara Gemilang (CAGL), a subsidiary of CMKN, dated August 28, 2024, the shareholders of CAGL resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp550 to Rp116,000, which was fully subscribed by CMKN. After this transaction, there has been no change in CMKN's ownership in CAGL.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Indah (CI), a subsidiary of CNUS, dated August 27, 2024, the shareholders of CI resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp87,500 to Rp12,500, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CNUS's ownership in CI.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Graha Montana (CGMO), a subsidiary of CR, in 2024, the shareholders of CGMO resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp5,600 to Rp15,000, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGMO's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Indah Griya Asri (CIGA), a subsidiary of CNUS, in 2024, the shareholders of CIGA resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp50 to Rp1,422,000, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CNUS's ownership in CIGA.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham ACK, entitas anak CNUS, pada tahun 2024, para pemegang saham ACK menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp37.425 menjadi sebesar Rp7.000, yang dibayarkan kepada pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CNUS di ACK setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Adyapataka (CAPT), entitas anak CR, tanggal 3 Mei 2024, para pemegang saham CAPT setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp128.300 menjadi Rp70.000, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CR di CAPT setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Lahan Adyabumi (LAB), entitas anak CR, tanggal 4 April 2024, para pemegang saham LAB setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp30.200 menjadi Rp10.200, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CR di LAB setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Kelola Alam (CKA), entitas anak CR, tanggal 21 Maret 2024, para pemegang saham CKA setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp51 menjadi Rp37.651, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKA setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of ACK, a subsidiary of CNUS, in 2024, the shareholders of ACK resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp37,425 to Rp7,000, which was proportionally paid to the shareholders. After these transactions, there have been no change in CNUS's ownership in ACK.

Based on shareholders' decision of PT Citra Adyapataka (CAPT), a subsidiary of CR, dated May 3, 2024, the shareholders of CAPT resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp128,300 to Rp70,000, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CR's ownership in CAPT.

Based on shareholders' decision of PT Lahan Adyabumi (LAB), a subsidiary of CR, dated April 4, 2024, the shareholders of LAB resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp30,200 to Rp10,200, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CR's ownership in LAB.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Kelola Alam (CKA), a subsidiary of CR, dated March 21, 2024, the shareholders of CKA resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp51 to Rp37,651, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CKA's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

e. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi (manajemen kunci) Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	-	Rina Ciputra Sastrawinata	-
Komisaris	-	Junita Ciputra	-
Komisaris	-	Sandra Hendharto	-
Komisaris (Independen)	-	Kodradi	-
Komisaris (Independen)	-	Tanan Herwandi Antonius	-

Direksi

Direktur Utama	-	Candra Ciputra	-
Direktur	-	Cakra Ciputra	-
Direktur	-	Budiarsa Sastrawinata	-
Direktur	-	Harun Hajadi	-
Direktur	-	Agussurja Widjaja	-
Direktur	-	M. I. Meiko Handoyo Lukmantara	-
Direktur	-	Nanik J. Santoso	-
Direktur	-	Sutoto Yakobus	-
Direktur	-	Artadinata Djangkar	-
Direktur	-	Tulus Santoso	-

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi (manajemen kunci) Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	-	Rina Ciputra Sastrawinata	-
Komisaris	-	Junita Ciputra	-
Komisaris	-	Sandra Hendharto	-
Komisaris (Independen)	-	Kodradi	-
Komisaris (Independen)	-	Thomas Bambang	-
Komisaris (Independen)	-	Tanan Herwandi Antonius	-

Direksi

Direktur Utama	-	Candra Ciputra	-
Direktur	-	Cakra Ciputra	-
Direktur	-	Budiarsa Sastrawinata	-
Direktur	-	Harun Hajadi	-
Direktur	-	Agussurja Widjaja	-
Direktur	-	M. I. Meiko Handoyo Lukmantara	-
Direktur	-	Nanik J. Santoso	-
Direktur	-	Sutoto Yakobus	-
Direktur	-	Artadinata Djangkar	-
Direktur	-	Tulus Santoso	-

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Ketua	Tanan Herwandi Antonius
Anggota	Lanny Bambang
Anggota	Thomas Johannes Angfendy

1. GENERAL (continued)

e. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors (key management) as of September 30, 2025 was as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Commissioner
Commissioner (Independent)
Commissioner (Independent)

Board of Directors

President Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors (key management) as of December 31, 2024 was as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Commissioner
Commissioner (Independent)
Commissioner (Independent)
Commissioner (Independent)

Board of Directors

President Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director

The composition of the Company's Audit Committee as of September 30, 2025 and December 31, 2024 was as follows:

Chairman
Member
Member

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

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

Pembentukan Komite Audit telah dilakukan sesuai dengan peraturan OJK No. IX.1.5.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Sekretaris Perusahaan adalah Tulus Santoso.

Grup memiliki 3.832 dan 3.722 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali properti dan instrumen keuangan tertentu yang diukur pada jumlah revaluasi atau nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini. Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran, terlepas dari apakah harga tersebut dapat diamati secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengestimasi nilai wajar dari suatu aset atau liabilitas, Grup memperhitungkan karakteristik aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar untuk tujuan pengukuran dan/atau pengungkapan pada laporan keuangan konsolidasian ditentukan atas dasar tersebut, kecuali untuk transaksi pembayaran berbasis saham yang merupakan ruang lingkup transaksi sewa yang merupakan ruang lingkup PSAK 116 Sewa (PSAK 116), dan pengukuran yang memiliki kemiripan dengan nilai wajar namun bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih dalam PSAK 202 *Persediaan* (PSAK 202) atau nilai pakai dalam PSAK 236 *Penurunan Nilai Aset* (PSAK 236).

1. GENERAL (continued)

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

The formation of the Audit Committee is in accordance with the OJK rule No. IX.1.5.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company's Corporate Secretary was Tulus Santoso.

The Group had 3,832 and 3,722 permanent employees as of September 30, 2025 and December 31, 2024, respectively.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

b. Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis, except for certain properties and financial instruments that are measured at revalued amounts or fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. In estimating the fair value of an asset or a liability, the Group takes into account the characteristics of the asset or liability if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date.

Fair value for measurement and/or disclosure purposes in these consolidated financial statements is determined on such a basis, except for share-based payment transactions that are within the scope of leasing transactions that are within the scope of PSAK 116 Leases (PSAK 116), and measurements that have some similarities to fair value but are not fair value, such as net realizable value in PSAK 202 Inventories (PSAK 202) or value in use in PSAK 236 Impairment of Assets (PSAK 236).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

b. Dasar Penyusunan (lanjutan)

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Direksi memiliki, pada saat persetujuan laporan keuangan konsolidasian, suatu ekspektasi yang memadai bahwa Grup memiliki sumber daya yang cukup untuk melanjutkan keberadaan operasinya untuk di masa yang akan datang. Sehingga, mereka melanjutkan penerapan dasar akuntansi kelangsungan usaha dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

Tahun buku Grup adalah 1 Januari sampai dengan 31 Desember.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah rupiah ("Rp"), yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

c. Dasar Konsolidasian

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

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

Ketika Perusahaan memiliki hak suara kurang dari mayoritas atas *investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

b. Basis of Preparation (continued)

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing, and financing activities.

The Directors have, at the time of approving the consolidated financial statements, a reasonable expectation that the Group has adequate resources to continue in operational existence for the foreseeable future. Thus, they continue to adopt the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements.

The annual financial reporting period of the Group is January 1 until December 31.

The reporting currency used in the consolidated financial statements is the Indonesian rupiah ("Rp"), which is the Company's functional currency.

c. Basis of Consolidation

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

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

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Dasar Konsolidasian (lanjutan)

Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola pemilihan suara dalam rapat-rapat pemegang saham sebelumnya.

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

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

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

Kepentingan nonpengendali di entitas anak diidentifikasi secara terpisah dari ekuitas Grup yang ada. Kepentingan pemegang saham nonpengendali yang merupakan kepentingan kepemilikan yang memberikan pemiliknya hak terhadap bagian proporsional aset bersih pada saat likuidasi pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset bersih teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

c. Basis of Consolidation (continued)

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

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

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

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

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately from the Group's equity therein. Those interests of non-controlling stockholders that are present ownership interests entitling their holders to a proportionate share of net assets upon liquidation may initially be measured at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement is made on an acquisition-by-acquisition basis. Other non-controlling interests are initially measured at fair value.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Dasar Konsolidasian (lanjutan)

Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Laba atau rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepada kepentingan nonpengendali. Jumlah penghasilan komprehensif entitas anak diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

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

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian yang diakui dalam laba rugi dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dikurangi liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali.

Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan/diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku).

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

c. Basis of Consolidation (continued)

Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the non-controlling interests' share of subsequent changes in equity.

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

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

When the Group loses control of a subsidiary, the gain or loss recognized in profit or loss is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), less liabilities of the subsidiary and any non-controlling interests.

All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Dasar Konsolidasian (lanjutan)

Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 109 *Instrumen Keuangan* (PSAK 109), ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

d. Kombinasi bisnis

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

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar, kecuali untuk:

- Aset atau liabilitas pajak tangguhan yang berkaitan dengan pengaturan imbalan kerja diakui dan diukur masing-masing berdasarkan PSAK 212 *Pajak Penghasilan* (PSAK 212) dan PSAK 219 *Imbalan Kerja* (PSAK 219);
- Instrumen liabilitas atau ekuitas yang berkaitan dengan perjanjian pembayaran berbasis saham dari pihak yang diakuisisi atau pengaturan pembayaran berbasis saham Grup yang dibuat untuk menggantikan pengaturan pembayaran berbasis saham dari pihak yang mengakuisisi diukur berdasarkan PSAK 102 pada tanggal akuisisi; dan
- Aset (atau kelompok lepasan) yang diklasifikasikan sebagai yang dimiliki untuk dijual berdasarkan PSAK 105 *Aset tidak Lancar yang dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan* (PSAK 105) diukur sesuai dengan standar tersebut.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

c. Basis of Consolidation (continued)

The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 109 Financial Instruments (PSAK 109), when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.

d. Business combination

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

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value, except that:

- *Deferred tax assets or liabilities and assets or liabilities related to employee benefit arrangements are recognized and measured in accordance with PSAK 212 Income Taxes (PSAK 212) and PSAK 219 Employee Benefits (PSAK 219), respectively;*
- *Liabilities or equity instruments related to share-based payment arrangements of the acquiree or share-based payment arrangements of the Group entered into to replace share-based payment arrangements of the acquirer are measured in accordance with PSAK 102 at the acquisition date; and*
- *Assets (or disposal groups) that are classified as held for sale in accordance with PSAK 105 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations (PSAK 105) and are measured in accordance with that standard.*

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

d. Kombinasi bisnis (lanjutan)

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan non pengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih tersebut diakui segera dalam laba rugi sebagai keuntungan pembelian dengan diskon.

Ketika imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis mencakup pengaturan imbalan kontingen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontingen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

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

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi lain diukur ulang ke nilai wajar pada tanggal pelaporan selanjutnya dengan perubahan nilai wajar diakui diakui di laba rugi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

d. Business combination (continued)

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a gain from bargain purchase.

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

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

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Other contingent consideration is remeasured to fair value at subsequent reporting dates with changes in fair value recognized in profit or loss.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

d. Kombinasi bisnis (lanjutan)

Ketika suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup (termasuk operasi bersama) atas pihak diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut seperti jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

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

e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

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

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai bagian dari "tambahan modal disetor" dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika hilang pengendalian.

Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak periode dimana entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

Akuisisi atau pengalihan saham antara entitas sepengendali dicatat sesuai dengan PSAK 338 (2012): *Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali*. Dalam PSAK 338 (2012), pengalihan aset, kewajiban, saham dan instrumen kepemilikan lainnya dari entitas sepengendali tidak menghasilkan keuntungan atau kerugian bagi Perusahaan atau entitas individual dalam kelompok yang sama.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

d. Business combination (continued)

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

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

e. Business Combination under Common Control

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

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

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

Acquisition or transfer of shares among entities under common control is accounted in accordance with PSAK 338 (2012): Business Combination of Entity under Common Control. Under PSAK 338 (2012), transfer of assets, liabilities, shares and other instruments of ownership of entities under common control does not result in a gain or loss to the Company or to the individual entity within the same group.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

f. Transaksi dengan 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:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. 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:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

f. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

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

- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

g. Instrumen keuangan

Aset keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

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

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

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**f. Transactions with related parties
(continued)**

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

- viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.*

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

g. Financial instruments

Financial assets

Financial assets and financial liabilities are recognized on the consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Klasifikasi aset keuangan

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

- i. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- ii. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

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

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

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

Meskipun telah disebutkan sebelumnya, Grup dapat menetapkan pilihan tak terbatalkan pada saat pengakuan awal aset keuangan sebagai berikut:

- i. Menyajikan perubahan selanjutnya nilai wajar investasi pada instrumen ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain jika kriteria tertentu dipenuhi (lihat di bawah); dan
- ii. Menetapkan aset keuangan yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada FVTPL, jika penetapan itu mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (*accounting mismatch*) (lihat di bawah).

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Classification of financial assets

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

- i. The financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- ii. The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.

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

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

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

Despite the foregoing, the Group may make the following irrevocable election/designation at initial recognition of a financial asset:

- i. irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive income if certain criteria are met (see below); and
- ii. irrevocably designate a debt investment that meets the amortized cost or FVTOCI criteria as measured at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch (see below).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**g. Instrumen keuangan (lanjutan)
Aset keuangan (lanjutan)**

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

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

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

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

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**g. Financial instruments (continued)
Financial assets (continued)**

Amortized cost and effective interest method

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

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif (lanjutan)

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

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

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

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI

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

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Amortized cost and effective interest method (continued)

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

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

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

Equity instruments designated as of FVTOCI

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

A financial asset is held for trading if:

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada
FVTOCI (lanjutan)

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

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

Grup menetapkan semua investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan pada FVTOCI ketika pengakuan awal (Catatan 9).

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

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

- Untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi;
- Untuk aset keuangan diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi; dan
- Untuk instrumen ekuitas diukur pada FVTOCI, selisih kurs diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Equity instruments designated as of FVTOCI
(continued)

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

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

The Group designated all investments in equity instruments that are not held for trading as of FVTOCI on initial recognition (Note 9).

Foreign exchange gains and losses

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

- For financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss;
- For financial assets measured at FVTPL that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss; and
- For equity instruments measured at FVTOCI, exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investment revaluation reserve.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing (lanjutan)

Lihat kebijakan akuntansi lindung nilai mengenai pengakuan perbedaan nilai tukar dimana komponen risiko mata uang asing dari aset keuangan ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing.

Penurunan nilai aset keuangan

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Foreign exchange gains and losses (continued)

See hedge accounting policy regarding the recognition of exchange differences where the foreign currency risk component of a financial asset is designated as a hedging instrument for a hedge of foreign currency risk.

Impairment of financial assets

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

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

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

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

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

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Impairment of financial assets (continued)

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

Significant increase in credit risk

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

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

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

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

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

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

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Definisi gagal bayar

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

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

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

Aset keuangan memburuk

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

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Definition of default

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

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

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

Credit-impaired financial assets

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak lawan berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak lawan dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih dari 120 hari tertunggak, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas penagihan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian

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

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Write-off policy

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counterparty is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the counterparty has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade accounts receivable, when the amounts are over 120 days past due, whichever occurs sooner. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

Measurement and recognition of expected credit losses

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian (lanjutan)

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

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

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Measurement and recognition of expected credit losses (continued)

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

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

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian (lanjutan)

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

Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Measurement and recognition of expected credit losses (continued)

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

Derecognition of financial assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

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

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham treasury) 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.

Liabilitas keuangan

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

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan pada FVTPL

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial liabilities and equity instruments

Classification as debt or equity

Debt and equity instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of 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.

Financial liabilities

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

Subsequent measurement of financial liabilities at FVTPL

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

**Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas
(lanjutan)**

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan
pada FVTPL (lanjutan)

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

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

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan
diamortisasi

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

Metode suku bunga efektif

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

**Financial liabilities and equity instruments
(continued)**

Subsequent measurement of financial liabilities
at FVTPL (continued)

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

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

Financial liabilities at amortized cost

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

Effective interest method

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

**Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas
(lanjutan)**

Liabilitas kontrak jaminan keuangan

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

Liabilitas kontrak jaminan keuangan yang pada awalnya diukur pada nilai wajar dan, jika ditetapkan sebagai FVTPL dan tidak timbul dari pengalihan aset keuangan, selanjutnya diukur pada nilai yang lebih tinggi antara:

- Jumlah cadangan kerugian yang ditentukan sesuai dengan PSAK 109; dan
- Jumlah yang awalnya diakui dikurangi, jika sesuai, amortisasi kumulatif yang diakui sesuai dengan kebijakan pengakuan pendapatan.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

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

Nilai wajar liabilitas keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

**Financial liabilities and equity instruments
(continued)**

Financial guarantee contract liabilities

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

Financial guarantee contract liabilities are initially measured at their fair values and, if not designated as of FVTPL and do not arise from a transfer of a financial asset, are subsequently measured at the higher of:

- The amount of the loss allowance determined in accordance with PSAK 109; and
- The amount initially recognized less, where appropriate, cumulative amortization recognized in accordance with the revenue recognition policies.

Foreign exchange gains and losses

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

The fair value of financial liabilities denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of the reporting period.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

**Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas
(lanjutan)**

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

Ketika Grup bertukar dengan pemberi pinjaman, satu instrumen utang menjadi instrumen lain dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Grup memperhitungkan modifikasi substansial dari ketentuan liabilitas yang ada atau bagian dari liabilitas tersebut sebagai pelepasan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Diasumsikan bahwa persyaratannya berbeda secara substansial jika nilai kini arus kas yang didiskonto berdasarkan persyaratan yang baru, termasuk setiap fee (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi setiap fee (imbalan) yang diterima dan didiskonto menggunakan suku bunga efektif orisinal, berbeda sedikitnya 10% dari nilai kini sisa arus kas yang didiskonto yang berasal dari liabilitas keuangan orisinal. Jika modifikasi tidak substansial, maka perbedaan antara: (1) jumlah tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini dari arus kas setelah modifikasi, diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lainnya.

h. Kas dan setara kas

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Financial instruments (continued)

**Financial liabilities and equity instruments
(continued)**

Derecognition of financial liabilities

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

When the Group exchanges with the existing lender one debt instrument into another one with the substantially different terms, such exchange is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, the Group accounts for substantial modification of terms of an existing liability or part of it as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new liability. It is assumed that the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective rate is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not substantial, the difference between: (1) the carrying amount of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after modification is recognized in profit or loss as the modification gain or loss within other gains and losses.

h. Cash and cash equivalents

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

i. Persediaan

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

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

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

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

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah dan ruko tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai secara substansial.

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

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

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

i. Inventory

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

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

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

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

The cost of buildings under construction is transferred to houses and shophouses available for sale when the construction is substantially completed.

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

i. Persediaan (lanjutan)

Persediaan lainnya seperti makanan, minuman dan persediaan lain-lain sehubungan dengan kegiatan operasional hotel, klub olahraga dan unit jasa pelayanan kesehatan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*).

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

j. Dana yang dibatasi penggunaannya

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang diperoleh dari bank melalui metode penjualan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), Kredit Pemilikan Apartemen ("KPA"), dan Kredit Pemilikan Kantor ("KPO") yang dibatasi penggunaannya oleh Grup sampai penyelesaian konstruksi tahap-tahap tertentu dicapai, tergantung pada kesepakatan dengan bank terkait.

k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

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

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

i. Inventory (continued)

Other inventories consist of food, beverages and others which are related to operational activities of the Group's hotel, club house and healthcare are stated at the lower of cost or net realizable value.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell. The decline in value of inventories is determined to write down the carrying amount of inventories to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

j. Restricted funds

Restricted funds represent funds obtained from the bank through the Company's House Financing Credit facility ("KPR"), Apartment's Financing Credit facility ("KPA"), and Office's Financing Credit facility ("KPO") sales method which are restricted for use by the Group until gradual stages of completion of construction are completed, depending on agreement with related banks.

k. Investments in Associates and Joint Ventures

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

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

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

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

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas sejak tanggal saat *investee* menjadi entitas asosiasi atau ventura bersama. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang diakui pada tanggal akuisisi diakui sebagai *goodwill*. *Goodwill* termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilainya sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih aset yang teridentifikasi dan liabilitas atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali, segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

k. Investments in Associates and Joint Ventures (continued)

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

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

An investment in an associate or a joint venture is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate or a joint venture. Any excess of the cost of acquisition over the Group's share of the net fair value of identifiable assets and liabilities of an associate or a joint venture recognized at the date of acquisition is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities over the cost of acquisition, after reassessment, is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

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

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

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 109. Selisih antara jumlah tercatat pada asosiasi atau ventura bersama pada tanggal metode ekuitas dihentikan, dan nilai wajar dari setiap bunga yang ditahan dan hasilkan dari pelepasan sebagian kepentingan dalam asosiasi atau ventura bersama termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pada pelepasan asosiasi atau ventura bersama. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**k. Investments in Associates and Joint
Ventures (continued)**

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

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate or a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate or joint venture and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 109. The difference between the carrying amount of the associate or joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part of interest in the associate or joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate or joint venture on the same basis as would be required if that associate or joint venture had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate or joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

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

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

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

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

Grup menerapkan PSAK 109, termasuk persyaratan penurunan nilai, untuk kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi atau ventura bersama ketika metode ekuitas tidak diterapkan dan yang merupakan bagian dari investasi neto pada *investee*. Selanjutnya, dalam menerapkan PSAK 109 untuk kepentingan jangka panjang, Grup tidak memperhitungkan penyesuaian nilai tercatat yang disyaratkan oleh PSAK 115 (misalnya, penyesuaian nilai tercatat kepentingan jangka panjang yang timbul dari alokasi kerugian *investee* atau penilaian penurunan nilai berdasarkan PSAK 228).

l. Kepemilikan dalam Operasi Bersama

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

k. Investments in Associates and Joint Ventures (continued)

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

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

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

The Group applies PSAK 109, including the impairment requirements, to long-term interests in an associate or joint venture to which the equity method is not applied and which form part of the net investment in the investee. Furthermore, in applying PSAK 109 to long-term interests, the Group does not take into account adjustments to their carrying amount required by PSAK 115 (i.e. adjustments to the carrying amount of long-term interests arising from the allocation of losses of the investee or assessment of impairment in accordance with PSAK 228).

l. Interests in Joint Operations

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**l. Kepemilikan dalam Operasi Bersama
(lanjutan)**

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

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

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

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

m. Tanah untuk pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya perolehan tanah, dipindahkan ke "Tanah dalam penyelesaian" pada saat pengembangan dan konstruksi dilakukan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

l. Interests in Joint Operations (continued)

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 operation; and*
- *Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

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

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

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

m. Land for development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. The cost of land for development, consisting of acquisition cost of land, is transferred to the "Land under construction" at the time development and construction commences.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

n. Aset tetap - pemilikan langsung

**n. Property and equipment - direct
acquisitions**

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

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

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

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

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

Depreciation of an asset is commenced when the asset is available for use in the manner intended by the Group and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follow:

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan dan prasarana	5-50	Buildings and infrastructures
Peralatan dan perabot	4-5	Furniture and fixtures
Lapangan golf	20	Golf courses
Kendaraan	5-8	Vehicles
Peralatan medis	8	Medical equipments

Jumlah tercatat aset ini direviu atas penurunan nilai jika terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat mungkin tidak dapat seluruhnya terealisasi.

The carrying amounts of these assets are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that their carrying values may not be fully recoverable.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

n. Aset tetap - pemilikan langsung (lanjutan)

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

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

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

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

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**n. Property and equipment - direct
acquisitions (continued)**

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

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

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

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

n. Aset tetap - kepemilikan langsung (lanjutan)

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

o. Properti investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Properti investasi, kecuali tanah yang tidak disusutkan, diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari fasilitas bangunan adalah 20 - 50 tahun.

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

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

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan 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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**n. Property and equipment - direct
acquisitions (continued)**

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

o. Investment properties

Investment properties are properties (land or a building - or part of a building - or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both. Investment properties, except for land which is not depreciated, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Depreciation is computed using the straight-line method based on the estimated useful life of building facilities which is 20 - 50 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.

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

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment 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 included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

o. Properti investasi (lanjutan)

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

Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

p. Penurunan nilai aset non-keuangan kecuali Goodwill

Pada akhir setiap periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individual, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset. Ketika dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi, aset perusahaan juga dialokasikan ke masing-masing kelompok unit penghasil kas, atau sebaliknya mereka dialokasikan ke kelompok terkecil dari kelompok unit penghasil kas di mana dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi.

Aset tak berwujud dengan masa manfaat tidak terbatas dan aset takberwujud yang belum tersedia untuk digunakan diuji penurunan nilainya setiap tahun dan ketika terdapat indikasi penurunan nilai.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

o. Investment properties (continued)

Transfers to investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation, commencement of an operating lease to another party or end of construction or development.

Transfers from investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sell.

For a transfer from investment properties to owner-occupied property, the Group uses the cost method at the date of change in use. If an owner-occupied property becomes an investment property, the Group records the investment property in accordance with the property and equipment policies up to the date of change in use.

p. Impairment of non-financial assets except Goodwill

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where the asset does not generate cash flows that are independent from other assets, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs. When a reasonable and consistent basis of allocation can be identified, corporate assets are also allocated to individual cash-generating units, or otherwise they are allocated to the smallest group of cash-generating units for which a reasonable and consistent allocation basis can be identified.

Intangible assets with indefinite useful lives and intangible assets not yet available for use are tested for impairment annually, and whenever there is an indication that the asset maybe impaired.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**p. Penurunan nilai aset non-keuangan kecuali
Goodwill (lanjutan)**

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

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi, kecuali aset tersebut disajikan pada jumlah revaluasi, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

Ketika penurunan nilai selanjutnya dibalik, jumlah tercatat aset (atau unit penghasil kas) ditingkatkan ke estimasi yang direvisi dari jumlah terpulihkannya, namun kenaikan jumlah tercatat tidak boleh melebihi jumlah tercatat ketika kerugian penurunan nilai tidak diakui untuk aset (atau unit penghasil kas) pada tahun-tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang bersangkutan disajikan pada jumlah revaluasi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 2g.

q. Sewa

Grup sebagai pesewa

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya.

Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**p. Impairment of non-financial assets except
Goodwill (continued)**

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

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at revaluation amount, in which the impairment loss is treated as a revaluation decrease.

When an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset (or a cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset (or cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at a revalued amount.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Catatan 2g.

q. Leases

The Group as lessor

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties.

Leases for which the Group is a lessor are classified as finance or operating leases. Whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee, the contract is classified as a finance lease. All other leases are classified as operating leases.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

q. Sewa (lanjutan)

Grup sebagai pesewa (lanjutan)

Ketika Grup adalah pesewa-antara (jika ada), Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih pesewa.

Setelah pengungkapan awal, Grup secara teratur melakukan revaluasi atas estimasi nilai sisa tidak dijamin dan menerapkan persyaratan penurunan nilai PSAK 71, yaitu mengakui cadangan ekspektasi kerugian kredit atas piutang sewa.

Penghasilan sewa pembiayaan dihitung dengan mengacu pada jumlah tercatat bruto piutang sewa, kecuali untuk aset keuangan yang mengalami penurunan nilai di mana penghasilan bunganya dihitung dengan mengacu pada biaya perolehan diamortisasi (yaitu setelah dikurangi cadangan kerugian).

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 115 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

q. Leases (continued)

The Group as lessor (continued)

When the Group is an intermediate lessor (if any), it accounts for the head lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance or operating lease by reference to the right-of-use asset arising from the head lease.

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

Amounts due from lessees under finance leases are recognized as receivables at the amount of the Group's net investment in the leases. Finance lease income is allocated to accounting periods so as to reflect a constant periodic rate of return on the Group's net investment outstanding in respect of the leases.

Subsequent to initial recognition, the Group regularly reviews the estimated unguaranteed residual value and applies the impairment requirements of PSAK 71, recognizing an allowance for expected credit losses on the lease receivables.

Finance lease income is calculated with reference to the gross carrying amount of the lease receivables, except for credit-impaired financial assets for which interest income is calculated with reference to their amortized cost (i.e. after a deduction of the loss allowance).

When a contract includes lease and non-lease components, the Group applies PSAK 115 to allocate the consideration under the contract to each component.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

r. Pajak penghasilan

r. Income tax

Grup telah menetapkan PSAK 212 (Revisi 2014): Pajak Penghasilan.

The Group has adopted PSAK 212 (Revised 2014): Income Tax.

Pajak final

Final tax

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

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

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

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

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 ("PP 71/2008") tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (*developer*) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 ("PP 34/2016") tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

Based on Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subjected to a final tax of 10% from related income. On November 4, 2008, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 71/2008 ("PP No. 71/2008") effective January 1, 2009, the income of a taxpayer from transactions of transferring rights on land and/or building, is subjected to final tax of 5% from the sales or transfer, which has been replaced by Government Regulation No. 34/2016 ("PP 34/2016") dated August 8, 2016. Effective September 8, 2016, income from the transfer of land or buildings are subjected to final tax amounting to 2.5% of the value of the sale or transfer. Interest income from bank and time deposits are subjected to final tax amounting to 20%.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

r. Pajak penghasilan (lanjutan)

Pajak kini

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan di laba rugi karena tidak memperhitungkan penghasilan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan tidak memperhitungkan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan. Liabilitas Grup untuk pajak kini dihitung berdasarkan tarif pajak yang telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Provisi diakui untuk penentuan pajak yang tidak pasti, tetapi kemungkinan besar akan mengakibatkan arus keluar dana kepada otoritas pajak. Provisi diukur sebesar estimasi terbaik atas jumlah ekspektasian yang terhutang. Penilaian berdasarkan pada pertimbangan profesional pajak dalam Grup yang didukung dengan pengalaman lalu atas aktivitas tersebut dan dalam kasus tertentu berdasarkan saran pakar pajak independen.

Pajak tangguhan

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

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

r. Income tax (continued)

Current tax

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from net profit as reported in profit or loss because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

A provision is recognized for those matters for which the tax determination is uncertain but it is considered probable that there will be a future outflow of funds to a tax authority. The provisions are measured at the best estimate of the amount expected to become payable. The assessment is based on the judgement of tax professionals within the Group supported by previous experience in respect of such activities and in certain cases based on specialist independent tax advice.

Deferred tax

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

r. Pajak penghasilan (lanjutan)

Pajak tangguhan (lanjutan)

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

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas entitas kena pajak yang sama atau entitas kena pajak yang berbeda yang memiliki intensi untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

r. Income tax (continued)

Deferred tax (continued)

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

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

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

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities when there is an intention to settle its current tax assets and current tax liabilities on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

s. Imbalan kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Liabilitas diakui atas manfaat yang menjadi hak karyawan sehubungan dengan upah dan gaji, cuti tahunan dan cuti sakit dalam periode di mana jasa terkait diserahkan, sebesar jumlah yang tidak didiskontokan dari pembayaran manfaat ekspektasian sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan pascakerja program imbalan pasti

Grup menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya. Grup juga memberikan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Undang-Undang Cipta Kerja) dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021. Grup menghitung selisih antara imbalan yang diterima karyawan berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja yang berlaku dengan manfaat yang diterima dari program pensiun untuk pensiun normal.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), diakui langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amandemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto.

Biaya imbalan pasti dibagi menjadi tiga kategori:

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

s. Employee benefits

Short-term employee benefits

A liability is recognized for benefits accruing to employees in respect of wages and salaries, annual leave and sick leave in the period the related service is rendered at the undiscounted amount of the benefit expected to be paid in exchange for that service.

Defined benefit plans

The Group established a defined benefit pension plan covering all the local permanent employees. In addition, the Group also provides post-employment benefits as required under Labor Law No. 11 of year 2020 on Job Creation (Job Creation Law) and Government Regulation No. 35/2021. For normal pension scheme, the Group calculates and recognizes the higher of the benefits under the Job Creation Law and those under such pension plan.

The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations being carried out at the end of each annual reporting period. Remeasurement comprising actuarial gains and losses, the effect of the asset ceiling (if applicable) and the return on plan assets (excluding interest), are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurements recognized in other comprehensive income are reflected in a separate line item under equity and not reclassified in profit or loss. Past service cost is recognized in profit or loss when the plan amendment. Net interest is calculated by applying a discount rate to the net defined benefit liability or asset.

Defined benefit costs are in to three categories:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements)
- Net interest expense or income
- Remeasurement

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

s. Imbalan kerja (lanjutan)

Imbalan pascakerja program imbalan pasti (lanjutan)

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

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan atas program.

Pesangon

Liabilitas untuk pesangon diakui mana yang terjadi lebih dulu ketika entitas tidak dapat lagi menarik penawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

t. Pengakuan pendapatan

Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan

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

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - i. Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak
 - ii. Grup dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan
 - iii. Kontrak memiliki substansi komersial
 - iv. Kemungkinan besar Grup akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

s. Employee benefits (continued)

Defined benefit plans (continued)

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

The retirement benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the actual deficit or surplus in the Group's defined benefit plans. Any surplus resulting from this calculation is limited to the present value of any economic benefits available in the form of refunds from the plans or reductions in future contributions to the plans.

Termination

A liability for a termination benefit is recognized at the earlier of when the entity can no longer withdraw the offer of the termination benefit and when the entity recognizes any related restructuring costs.

t. Revenue recognition

Revenue from contracts with customers

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

1. Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:
 - i. The contract has been agreed by the parties involved in the contract
 - ii. The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred
 - iii. The contract has commercial substance
 - iv. It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

t. Pengakuan pendapatan (lanjutan)

Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan
(lanjutan)

2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
3. Menentukan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahannya 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 penyerahannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin;
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Pendapatan diakui ketika Grup telah memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh pengendalian atas barang atau jasa tersebut. Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi pada suatu waktu tertentu atau dari sepanjang waktu. Jumlah pendapatan yang diakui adalah jumlah yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

t. Revenue recognition (continued)

Revenue from contracts with customers
(continued)

2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;
3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to customer. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost plus margin;
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer, which is when the customer obtains control of that goods or service (at a point in time or over time).

Revenues are recognized when the Group satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. A performance obligation may be satisfied at a point or over time. The amount of the revenue recognized is the amount allocated to the satisfied performance obligation.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

t. Pengakuan pendapatan (lanjutan)

Kriteria lainnya

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas kontrak.

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 telah menerima 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 kaveling, rumah hunian dan ruko, apartemen, dan kantor 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. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

t. Revenue recognition (continued)

Other criterias

Revenue from contracts from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Downpayment from customers recognized as contract liabilities.

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 the completed 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 landlots, residential and shophouses, apartments, and office 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 practical expedient 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.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

t. Pengakuan pendapatan (lanjutan)

Kriteria lainnya (lanjutan)

Uang sewa kantor serta pusat niaga dan kawasan komersial yang diterima di muka dicatat sebagai "Pendapatan diterima di muka". Pendapatan diterima di muka tersebut diakui sebagai pendapatan selama jangka waktu sewa. Uang jaminan yang diterima dari pelanggan disajikan sebagai bagian dari "Uang jaminan penyewa".

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

Penghasilan sewa unit vila golf diakui sebagai pendapatan berdasarkan masa sewa masing-masing unit vila golf tersebut.

Uang pendaftaran keanggotaan golf dan club house diakui sebagai pendapatan pada saat diterima. Sewa dan iuran keanggotaan klub diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa atau keanggotaannya. Sewa dan iuran keanggotaan klub yang diterima di muka disajikan sebagai bagian dari "pendapatan diterima di muka". Pendapatan dari restoran diakui pada saat barang atau jasa diberikan.

Pendapatan dari jasa pelayanan kesehatan diakui pada saat barang medis diserahkan atau pada saat jasa pelayanan kesehatan diberikan kepada pasien.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh biaya aktiva yang terjadi untuk menyelesaikan pekerjaan beban.

u. Transaksi dan penjabaran laporan keuangan dalam mata uang asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan konsolidasian.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

t. Revenue recognition (continued)

Other criterias (continued)

Rental payments received in advance from tenants of office leased and malls and commercial areas are recorded as "Unearned revenues". Such unearned revenue is recognized as revenue over the terms of the lease contracts. Deposits received from customers are presented as part of "Tenants' deposits".

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

Lease rentals of golf villa units are recognized as revenues based on the respective rental periods of the golf villa units.

The membership registration fees for golf and club house are recognized as revenues upon receipt. Rental and membership fees are recognized as revenue over the period of rental or membership. Rental and membership fees received in advance are presented as part of "unearned revenues". Revenues from restaurant operations are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.

Revenues from healthcare services are recognized at the point of sale of medical goods or upon delivery of medical services to the patients.

Cost of land sold is determined based on acquisition cost of the land plus other estimated expenditures for its improvement and development. The cost of residential house sold is determined based on actual cost incurred to complete the work.

u. Foreign currency transactions and translation

The individual financial statements of each Group entity are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Company and the presentation currency for the consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**u. Transaksi dan penjabaran laporan keuangan
dalam mata uang asing (lanjutan)**

Dalam penyusunan laporan keuangan entitas Grup, transaksi dalam mata uang selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

Selisih kurs diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya kecuali untuk:

- Selisih kurs atas pinjaman dalam valuta asing yang berkaitan dengan aset dalam konstruksi untuk penggunaan yang produktif di masa depan, termasuk dalam biaya perolehan aset tersebut ketika dianggap sebagai penyesuaian atas biaya bunga atas pinjaman dalam valuta asing;
- Selisih kurs atas transaksi yang ditetapkan untuk tujuan lindung nilai risiko valuta asing tertentu (lihat Catatan 2aa untuk kebijakan akuntansi lindung nilai);
- Selisih kurs atas pos moneter piutang atau utang dari kegiatan usaha luar negeri yang penyelesaiannya tidak direncanakan atau tidak mungkin terjadi (karenanya membentuk bagian dari investasi bersih dalam kegiatan usaha luar negeri), yang pada awalnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dan direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi pada pelepasan atau pelepasan sebagian dari investasi neto; dan
- Selisih nilai tukar yang muncul dari penjabaran kembali pos-pos nonmoneter, di mana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Untuk pos-pos nonmoneter tersebut, setiap keuntungan atau kerugian dari komponen pertukaran tersebut juga diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**u. Foreign currency transactions and
translation (continued)**

In preparing the financial statements of the Group entities, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Exchange differences are recognized in profit or loss in the period in which they arise except for:

- *Exchange differences on foreign currency borrowings relating to assets under construction for future productive use, which are included in the cost of those assets when they are regarded as an adjustment to interest costs on those foreign currency borrowing;*
- *Exchange differences on transactions entered into in order to hedge certain foreign currency risks (see Note 2aa for hedge accounting policies);*
- *Exchange differences on monetary items receivable from or payable to a foreign operation for which settlement is neither planned nor likely to occur (therefore forming part of the net investment in the foreign operation), which are recognized initially in other comprehensive income and reclassified from equity to profit or loss on disposal or partial disposal of the net investment; and*
- *Exchange differences arising on the retranslation of non-monetary items carried at fair value, of which gains and losses are recognized in other comprehensive income. For such non-monetary items, any exchange component of that gain or loss is also recognized in other comprehensive income.*

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**u. Transaksi dan penjabaran laporan keuangan
dalam mata uang asing (lanjutan)**

Kurs yang digunakan adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
1 Dolar Amerika Serikat (USD)	16.680	16.162
1 Dolar Singapura (SGD)	12.934	11.919

Transaksi dalam mata uang asing lainnya (jika ada) dianggap tidak signifikan.

v. Informasi segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- yang hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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

w. Saham treasury

Saham treasury, yang direncanakan untuk diterbitkan kembali dan/atau dijual kembali pada masa yang akan datang, dicatat sebesar nilai perolehan dan disajikan sebagai pengurang modal saham di bagian Ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Selisih lebih penerimaan dari penjualan modal saham treasury di masa yang akan datang atas biaya perolehan atau sebaliknya, akan diperhitungkan sebagai penambah atau pengurang akun tambahan modal disetor.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**u. Foreign currency transactions and
translation (continued)**

The exchange rates used were as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
1 United States Dollar (USD)	16.680	16.162
1 Singapore Dollar (SGD)	12.934	11.919

Transactions in other foreign currencies (if any) are considered not significant.

v. Segment information

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

An operating segment is a component of an entity:

- that engages in business activities from which it may earn revenues and incurred expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
- whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- for which discrete financial information is available.

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

w. Treasury stock

Treasury stock, which is intended to be re-issued and/or re-sold in the future, is stated at acquisition cost and shown as deduction from capital stock under the Equity section of the statement of financial position. The excess of proceeds from future re-sale of treasury stock over the related acquisition cost or vice-versa shall be accounted for as an addition to or deduction from additional paid-in capital.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

x. Laba per saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

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

y. Provisi

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

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas (ketika pengaruh nilai waktu uang bersifat material).

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

z. Instrumen derivatif

Grup melakukan berbagai kontrak instrumen keuangan derivatif (jika ada) untuk mengelola eksposur atas risiko suku bunga dan risiko perubahan nilai tukar mata uang asing menggunakan kontrak valuta berjangka dan swap suku bunga.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

x. Earnings per share

Basic earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

y. Provisions

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

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

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

z. Derivative financial instruments

The Group enters into a variety of derivative financial instruments (if any) to manage its exposure to interest rate and foreign exchange rate risks, using foreign exchange forward contracts and interest rate swaps.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

z. Instrumen derivatif (lanjutan)

z. Derivative financial instruments (continued)

Derivatif awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak dilakukan dan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajarnya pada setiap akhir periode pelaporan. Dampak keuntungan atau kerugian diakui segera di laba rugi, kecuali jika derivatif ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai di mana saat pengakuan di laba rugi bergantung pada sifat dari hubungan lindung nilai.

Derivatives are initially recognized at fair value at the date the derivative contracts are entered into and are subsequently remeasured to their fair values at the end of each reporting period. The resulting gain or loss is recognized in profit or loss immediately, unless the derivative is designated and effective as hedging instrument in which event the timing of the recognition in profit or loss depends on the nature of the hedge relationship.

Derivatif dengan nilai wajar positif diakui sebagai aset keuangan, sedangkan derivatif dengan nilai wajar negatif diakui sebagai liabilitas keuangan. Derivatif tidak saling hapus dalam laporan keuangan konsolidasian, kecuali Grup memiliki hak yang memiliki kekuatan hukum dan intensi untuk saling hapus.

A derivative with a positive fair value is recognized as a financial asset, whereas a derivative with a negative fair value is recognized as a financial liability. Derivatives are not offset in the consolidated financial statements, unless the Group has both a legally enforceable right and intention to offset.

Suatu derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika sisa jatuh tempo dari instrumen lebih dari 12 bulan dan tidak diharapkan akan direalisasi atau diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan. Derivatif lainnya disajikan sebagai aset lancar atau liabilitas jangka pendek.

A derivative is presented as a non-current asset or a non-current liability if the remaining maturity of the instrument is more than 12 months and is not expected to be realized or settled within 12 months. Other derivatives are presented as current assets or current liabilities.

aa. Akuntansi lindung nilai

aa. Hedge accounting

Grup menetapkan instrumen lindung nilai tertentu sebagai lindung nilai atas arus kas.

The Group designates certain hedging instruments as cash flow hedges.

Pada inisiasi hubungan lindung nilai, Grup mendokumentasikan hubungan antara instrumen lindung nilai dengan *item* lindung nilai, beserta tujuan dan strategi manajemen risiko untuk melakukan berbagai transaksi lindung nilai. Selanjutnya, pada inisiasi lindung nilai dan secara berkelanjutan, Grup mendokumentasikan apakah instrumen lindung nilai tersebut efektif dalam saling hapus antara perubahan nilai wajar atau arus kas dari item lindung nilai, yaitu ketika hubungan lindung nilai memenuhi seluruh persyaratan efektivitas lindung nilai berikut:

At the inception of the hedge relationship, the Group documents the relationship between the hedging instrument and the hedged item, along with its risk management objectives and its strategy for undertaking various hedge transactions. Furthermore, at the inception of the hedge and on an ongoing basis, the Group documents whether the hedging instrument is effective in offsetting changes in fair values or cash flows of the hedged item attributable to the hedged risk, which is when the hedging relationships meet all of the following hedge effectiveness requirements:

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

aa. Akuntansi lindung nilai (lanjutan)

aa. Hedge accounting (continued)

- Ada "hubungan ekonomik" antara item lindung nilai dan instrumen lindung nilai;
- Pengaruh risiko kredit tidak "mendominasi perubahan nilai" yang dihasilkan dari hubungan ekonomik tersebut; dan
- Rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai adalah sama dengan yang dihasilkan dari kuantitas item lindung nilai yang secara aktual dilindung nilai oleh Grup dan kuantitas instrumen lindung nilai yang secara aktual digunakan Grup untuk melindungi nilai sejumlah kuantitas item lindung nilai tersebut.

- There is 'an economic relationship' between the hedged item and the hedging instrument;
- The effect of credit risk does not 'dominate the value changes' that result from that economic relationship; and
- The hedge ratio of the hedging relationship is the same as that resulting from the quantity of the hedged item that the Group actually hedges and the quantity of the hedging instrument that the Group actually uses to hedge that quantity of hedged item.

Jika hubungan lindung nilai tidak lagi memenuhi persyaratan efektivitas lindung nilai yang berkaitan dengan rasio lindung nilai tetapi tujuan manajemen risiko untuk hubungan lindung nilai yang ditetapkan tetap sama, Grup menyesuaikan rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai tersebut (misalnya, menyeimbangkan kembali lindung nilai) sehingga memenuhi kriteria kualifikasi lagi.

If a hedging relationship ceases to meet the hedge effectiveness requirement relating to the hedge ratio but the risk management objective for that designated hedging relationship remains the same, the Group adjusts the hedge ratio of the hedging relationship (i.e. rebalances the hedge) so that it meets the qualifying criteria again.

Lindung nilai atas arus kas

Cash flow hedges

Bagian efektif dari perubahan nilai wajar derivatif dan instrumen lindung nilai lain yang memenuhi syarat yang ditetapkan dan memenuhi syarat sebagai lindung nilai arus kas, diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam pos cadangan lindung nilai arus kas, terbatas pada perubahan kumulatif dalam nilai wajar dari item lindung nilai sejak dimulainya lindung nilai. Keuntungan atau kerugian yang terkait dengan bagian yang tidak efektif diakui segera dalam laba rugi.

The effective portion of changes in the fair value of derivatives and other qualifying hedging instruments that are designated and qualify as cash flow hedges is recognized in other comprehensive income and accumulated under the heading of cash flow hedging reserve, limited to the cumulative change in fair value of the hedged item from inception of the hedge. The gain or loss relating to the ineffective portion is recognized immediately in profit or loss.

Jumlah yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi dalam pos yang sama dengan pos dimana item lindung nilai yang diakui, pada periode saat item lindung nilai mempengaruhi laba rugi.

Amounts previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified to profit or loss in the periods when the hedged item affects profit or loss, in the same line as the recognized hedged item.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

aa. Akuntansi lindung nilai (lanjutan)

Grup menghentikan akuntansi lindung nilai hanya jika hubungan lindung nilai (atau bagian darinya) tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasi (setelah penyeimbangan kembali, jika berlaku). Ini termasuk contoh ketika instrumen lindung nilai kadaluwarsa atau dijual, dihentikan atau dilaksanakan. Penghentian diperhitungkan secara prospektif. Keuntungan atau kerugian yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas pada saat itu tetap berada dalam ekuitas dan diakui pada saat prakiraan transaksi akhirnya diakui dalam laba rugi.

ab. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan Baru dan Revisi (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)

Pada tanggal pelaporan keuangan konsolidasian, standar, interpretasi dan amandemen-amandemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026

- Amandemen dan Penyesuaian Tahunan PSAK 109 "Instrumen Keuangan"
- Amandemen dan Penyesuaian Tahunan PSAK 107 "Instrumen Keuangan Pengungkapan"
- Penyesuaian Tahunan PSAK 110 "Laporan Keuangan Konsolidasian"
- Penyesuaian Tahunan PSAK 207 "Laporan Arus Kas"

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar, amandemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh Manajemen.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

aa. Hedge accounting (continued)

The Group discontinues hedge accounting only when the hedging relationship (or a part thereof) ceases to meet the qualifying criteria (after rebalancing, if applicable). This includes instances when the hedging instrument expires or is sold, terminated or exercised. The discontinuation is accounted for prospectively. Any gain or loss recognized in other comprehensive income and accumulated in equity at that time remains in equity and is recognized when the forecast transaction is ultimately recognized in profit or loss.

ab. Adoption of New and Revised Statements Of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretations of PSAK (ISAK)

At the consolidated financial reporting date, the following standard, interpretation and amendments to PSAK relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted are as follow:

Effective for periods beginning on or after January 1, 2026

- Amendment to and Annual Improvement PSAK 109 "Financial Instruments"
- Amendment to and Annual improvement PSAK 107 "Financial Instruments Disclosure"
- Annual Improvement PSAK 110 "Consolidated Financial Statements"
- Annual Improvement PSAK 207 "Statement of Cash Flows"

As of the completion date of the consolidated financial statements, the effects of adopting these standards, amendments and interpretations on the consolidated financial statements are not known nor reasonably estimable by the Management.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 2, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

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

Namun, ketidakpastian estimasi dan asumsi ini dapat menyebabkan penyesuaian material atas nilai tercatat aset dan liabilitas di yang berdampak pada masa mendatang.

a. Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Penilaian pengendalian dan pengaruh signifikan atas entitas tertentu

- i. Grup menentukan bahwa Grup memiliki kendali atas PT Gelora Mataraya Samudera (GMS), PT Citra Tirta Mendalo (CTMD), PT Citra Cemerlang Selaras (CCS), PT Citra Mitra Raya (CMRY) dan PT Ciputra Nusa Lestari (CNL) meskipun Grup hanya memiliki 50% kepemilikan atas perusahaan tersebut karena Grup memiliki kekuasaan atas *investee*, hak atas laba variabel dari keikutsertaannya dan Grup memiliki kemampuan untuk mempengaruhi laba tersebut melalui kendali atas perusahaan tersebut.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

In the application of the Group's accounting policies, which are described in Note 2, the directors are required to make judgments, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

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

However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

a. Judgements

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Assessment of control and significant influence over certain entities

- i. *The Group determines that it has control over PT Gelora Mataraya Samudera (GMS), PT Citra Tirta Mendalo (CTMD), PT Citra Cemerlang Selaras (CCS), PT Citra Mitra Raya (CMRY) and PT Ciputra Nusa Lestari (CNL) even though it only holds 50% ownership of the companies because the Group has power over the investee, rights of variable returns from its involvement and the Group has the ability to affect those returns through its control of the companies.*

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

a. Pertimbangan (lanjutan)

a. Judgements (continued)

Penilaian pengendalian dan pengaruh signifikan atas entitas tertentu (lanjutan)

Assessment of control and significant influence over certain entities (continued)

Berdasarkan perjanjian kontraktual antara GMS, CTMD dan CMP, antara CCS, CMRY dan PT Citra Mitra Pataka (CMPA) dan antara CNL dan CNUS, para pihak menyetujui bahwa CMP, CMPA dan CNUS memiliki hak untuk sepenuhnya beroperasi dan mengendalikan seluruh aktivitas pengembangan dan operasional atas GMS, CTMD, CCS, CMRY dan CNL, sehingga CMP, CMPA dan CNUS memiliki kemampuan untuk mengarahkan aktivitas yang relevan yang masing-masing memengaruhi laba GMS, CTMD, CCS, CMRY dan CNL.

Based on the contractual arrangements among GMS, CTMD and CMP, among CCS, CMRY and PT Citra Mitra Pataka (CMPA), and between CNL and CNUS, the parties agreed that CMP, CMPA and CNUS has the right to fully operate and control all development and operational activities of GMS, CTMD, CCS, CMRY and CNL, giving CMP, CMPA and CNUS, the ability to direct the relevant activities which directly affect the returns of GMS, CTMD, CCS, CMRY and CNL, respectively.

- ii. Grup menentukan bahwa Grup memiliki pengaruh signifikan atas PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) meskipun Grup hanya memiliki 15% kepemilikan atas perusahaan tersebut, mengingat Grup telah memenuhi kriteria pengaruh signifikan sesuai ketentuan PSAK 228: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama.
- iii. Grup menentukan bahwa Grup tidak memiliki pengendalian terhadap PT Ciputra Mitra Medika (CMM), PT Citra Golf Lestari (CGL), PT Dwipa Tunasbumi Gambira (DTG), PT Satria Widya Mitra (SWM), PT Putra Darma Usaha (PDU) dan PT Duta Budi Propertindo (DBP), meskipun Grup memiliki ≥50% kepemilikan atas perusahaan tersebut, namun Grup memiliki pengaruh signifikan atas entitas-entitas tersebut. SWM, PDU dan DBP belum beroperasi pada tanggal 30 September 2025 sehingga dinilai tidak signifikan untuk tujuan laporan keuangan konsolidasian.

- ii. The Group determines that it has significant influence over PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) even though it only holds 15% ownership of the company considering the Group has complied with the significant influence criteria according to PSAK 228: Investments in Associates and Joint Ventures.
- iii. The Group determines that it has no control over PT Ciputra Mitra Medika (CMM), PT Citra Golf Lestari (CGL), PT Dwipa Tunasbumi Gambira (DTG), PT Satria Widya Mitra, PT Putra Darma Usaha and PT Duta Budi Propertindo even though it holds ≥50% ownership of the company, however the Group has significant influence over those entities. SWM, PDU and DBP have not yet been operating as of September 30, 2025 thus were assessed to be insignificant for purposes of the consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN
SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI
(lanjutan)**

a. Pertimbangan (lanjutan)

Penentuan dan klasifikasi pengendalian bersama

Grup menggunakan pertimbangan ketika menilai apakah pengaturan bersama merupakan operasi bersama atau ventura bersama yang relevan. Grup menentukan aktivitas untuk pengendalian bersama yang terkait dengan pengaturan bersama yang relevan dalam keputusan, operasi dan modal.

Pertimbangan juga diperlukan dalam melakukan klasifikasi pengendalian bersama. Pengklasifikasian pengendalian bersama membutuhkan Grup untuk menentukan hak dan kewajiban timbul dari pengendalian bersama ini. Khususnya Grup mempertimbangkan:

- i. Struktur dari pengendalian bersama - apakah terbentuk melalui bentuk terpisah
- ii. Ketika pengaturan bersama dibentuk melalui bentuk terpisah:
 - a. Bentuk hukum dan badan terpisah;
 - b. Persyaratan pengaturan kontraktual;
 - c. Fakta dan keadaan lain (jika relevan).

Penilaian ini biasanya membutuhkan pertimbangan yang signifikan, dan kesimpulan yang berbeda untuk pengendalian bersama dan juga apakah operasi bersama atau ventura bersama bisa membuat dampak yang material terhadap perlakuan akuntansi untuk setiap penilaian.

Pada tanggal 30 September 2025, pengendalian bersama Grup adalah dalam bentuk operasi bersama.

b. Estimasi dan asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan mengakibatkan penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini:

**3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND
KEY SOURCES OF ESTIMATION
UNCERTAINTY (continued)**

a. Judgements (continued)

Determination and classification of a joint arrangement

Judgment is required to determine when the Group has joint control over an arrangement, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent. The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the operating and capital decisions of the arrangement.

Judgment is also required to classify a joint arrangement. Classifying the arrangement requires the Group to assess their rights and obligations arising from the arrangement. Specifically, the Group considers:

- i. The structure of the joint arrangement - whether it is structured through a separate vehicle*
- ii. When the joint arrangement is structured through a separate vehicle:*
 - a. The legal form of the separate vehicle;*
 - b. The terms of the contractual arrangement;*
 - c. Other facts and circumstances (when relevant).*

This assessment often requires significant judgment, and a different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the accounting treatment for each assessment.

As of September 30, 2025, the Group's joint arrangement is in the form of joint operations.

b. Estimates and assumptions

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

b. Estimasi dan asumsi (lanjutan)

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi yang di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Taksiran nilai realisasi neto persediaan - aset pengembangan real estat

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Nilai realisasi neto untuk aset pengembangan real estat ditentukan berdasarkan estimasi harga jual dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi, yang melibatkan pertimbangan signifikan manajemen terhadap variabel utama dan kondisi pasar.

Taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi

Masa manfaat setiap aset tetap dan properti investasi Grup ditentukan berdasarkan periode kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap dan properti investasi dapat mempengaruhi jumlah beban penyusutan dan amortisasi yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

b. Estimates and assumptions (continued)

The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Estimation of net realizable value for inventories - real estate development assets

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value of real estate development assets is assessed with reference to estimated selling price less estimated cost to complete the construction, which involves significant management judgement on key variables and market conditions.

Estimated useful lives of property and equipment and investment properties

The useful life of each item of the Group's property and equipment and investment properties are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of property and equipment and investment properties would affect the recorded depreciation and amortization expense, respectively, and decrease in the carrying values of these assets.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

b. Estimasi dan asumsi (lanjutan)

Taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi (lanjutan)

Nilai tercatat atas aset tetap dan properti investasi Grup pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 diungkapkan di Catatan 12 dan 13 dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

Grup menjual rumah, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras, pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), Kredit Pemilikan Apartemen ("KPA"), dan Kredit Pemilikan Kantor ("KPO"), 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, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya atau pembayaran harga transaksi 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, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Beban bunga dibebankan atas uang muka pelanggan sampai unit real estat diserahkan kepada pelanggan pada saat nilai pertambahan uang muka dikreditkan ke pendapatan.

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, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya 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.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

b. Estimates and assumptions (continued)

Estimated useful lives of property and equipment and investment properties (continued)

The net carrying amounts of the Group's property and equipment and investment properties as of September 30, 2025 and December 31, 2024 is disclosed in Notes 12 and 13 to the consolidated financial statements.

Consideration of significant financing component in a contract

The Group sells houses, shops, offices, apartments, and others after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash, mortgage financing of housing ("KPR"), apartment ("KPA"), and Office ("KPO"), 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, and others or payment of a 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, and others to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

Interest expenses is charged on advances from customers until the real estate unit is handed over to the customer at which time the credit accreted value of the advances is credited to revenue.

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, shophouses, offices, apartments, and others to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri atas:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Kas		
Rupiah	9.145	7.585
Dolar Amerika Serikat	1	1
Total kas	9.146	7.586
Bank		
Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.010.021	3.154.263
PT Bank Central Asia Tbk	349.879	371.872
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	84.202	91.644
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	56.420	62.882
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	25.399	26.639
PT Bank Permata Tbk	22.064	36.250
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.177	8.792
PT Bank OCBC NISP Tbk	10.507	37.171
Lain-lain	48.589	69.746
Sub-total bank dalam Rupiah	3.623.258	3.859.259
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.439	34.018
DBS Bank Ltd., Singapura	1.054	1.021
Lain-lain	368	168
Sub-total bank dalam Dolar Amerika Serikat	2.861	35.207
Dolar Singapura		
DBS Bank Ltd., Singapura	13	36
Sub-total bank dalam Dolar Singapura	13	36
Total bank	3.626.132	3.894.502
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.156.209	1.196.053
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.036.950	1.202.300
PT Bank Mandiri Taspen	375.350	661.750
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	325.222	1.038.358
PT Bank Sahabat Sampoerna	201.625	222.825
PT Bank Raya Indonesia Tbk	199.616	470.829
PT Bank Mega Tbk	196.532	156.490
PT Bank Panin Tbk	112.050	40.100
PT Bank BCA Syariah	100.000	-
PT Bank Bukopin Tbk	69.010	84.510
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	63.000	134.968
PT Bank Shinhan Indonesia	62.600	75.100
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	48.940	88.310
PT Bank National Nobu Tbk	42.719	48.321
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	40.162	102.797
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	24.660	44.990
PT Bank Permata Tbk	20.000	47.000
PT Bank Ina Perdana Tbk	14.098	42.195
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	7.500	138.463
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	3.750	45.200

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of the following:

Cash on hand	
Rupiah	
United States Dollar	
Total cash on hand	
Cash in banks	
Rupiah	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Permata Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank OCBC NISP Tbk	
Others	
Sub-total cash in banks in Rupiah	
United States Dollar	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
DBS Bank Ltd., Singapore	
Others	
Sub-total cash in banks in United States Dollar	
Singapore Dollar	
DBS Bank Ltd., Singapore	
Sub-total cash in banks in Singapore Dollar	
Total cash in banks	
Time deposits	
Rupiah	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	
PT Bank Mandiri Taspen	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Sahabat Sampoerna	
PT Bank Raya Indonesia Tbk	
PT Bank Mega Tbk	
PT Bank Panin Tbk	
PT Bank BCA Syariah	
PT Bank Bukopin Tbk	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Shinhan Indonesia	
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	
PT Bank National Nobu Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	
PT Bank Permata Tbk	
PT Bank Ina Perdana	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Akun ini terdiri atas: (lanjutan)

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	-	173.391
Lain-lain	210.543	207.072
Sub-total deposito berjangka dalam Rupiah	5.310.536	6.221.022
Dolar Amerika Serikat		
DBS Bank Ltd., Singapura	69.254	54.490
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	18.181	17.616
Sub-total deposito berjangka dalam Dolar Amerika Serikat	87.435	72.106
Total deposito berjangka	5.397.971	6.293.128
Total kas dan setara kas	9.033.249	10.195.216

Seluruh kas telah diasuransikan kepada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga terhadap risiko pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp91.670 pada tanggal 30 September 2025. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Kisaran tingkat bunga tahunan deposito berjangka adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Rupiah	1,25% - 7,25%	2,10% - 7,25%
Dolar Amerika Serikat	1,00% - 4,06%	1,00% - 4,21%

Seluruh rekening bank dan deposito berjangka ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

This account consists of the following: (continued)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	Others
Sub-total time deposits in Rupiah	
United States Dollar	
DBS Bank Ltd., Singapore	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Sub-total time deposits in United States Dollar	
Total time deposits	
Total cash and cash equivalents	

All cash on hand is covered by insurance with various third-party insurance companies against theft and other risks for Rp91,670 as of September 30, 2025. The Group's management is of the opinion that the above coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

The ranges of annual interest rates of time deposits are as follows:

Rupiah
United States Dollar

All cash in banks and time deposits are placed in third-party banks. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, no cash and cash equivalents are used as collateral for obligations or restricted in use.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

5. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA - NETO

Rincian akun ini adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Pendapatan pusat niaga dan kawasan komersial	519.048
Penjualan rumah, ruko, dan kaveling	65.559
Jasa pelayanan kesehatan	62.631
Penjualan apartemen	18.776
Jasa perhotelan	13.606
Penjualan ruang kantor	6.634
Pendapatan sewa kantor	1.876
Lainnya	2.921
Total	691.051
Penyisihan penurunan nilai	(1.746)
Neto	689.305

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, seluruh piutang usaha Grup dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, piutang usaha dari pihak ketiga milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tersebut (Catatan 14).

Rincian umur piutang usaha dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	570.707
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:	
1 - 30 hari	43.156
31 - 60 hari	23.168
> 61 hari	52.274
Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai	1.746
Total	691.051

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Saldo awal periode	1.729
Penyisihan selama periode berjalan	17
Pembalikan selama periode berjalan	-
Saldo akhir periode	1.746

5. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES - NET

The details of this account are as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	539.429	Revenue from malls and commercial areas
	64.283	Sale of houses, shophouses, and landlots
	67.371	Healthcare services
	83.344	Sale of apartments
	9.715	Hotel services
	9.837	Sale of offices
	41	Revenue from leased offices
	4.369	Others
Total	778.389	Total
	(1.729)	Allowance for credit losses
Neto	776.660	Net

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, all of the Group's trade receivables from third parties are denominated in Rupiah.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, trade receivables from third parties owned by certain subsidiaries were pledged as collateral for their respective bank loans (Note 14).

The aging analysis of trade receivables from third parties is presented below:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	631.062	Neither past due nor impaired
		Past due but not impaired:
	46.196	1 - 30 days
	24.767	31 - 60 days
	74.635	> 61 days
	1.729	Past due and/or impaired
Total	778.389	Total

The movements of the expected credit loss of trade receivables are as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	2.273	Balance at beginning of period
	111	Provision during the period
	(655)	Reversal during the period
Saldo akhir periode	1.729	Balance at end of period

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**5. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA - NETO
(lanjutan)**

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai piutang usaha adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha di masa yang akan datang.

Sehubungan dengan sewa operasi dimana Grup sebagai lessor, berikut ini adalah jumlah agregat pembayaran sewa minimum masa depan untuk setiap tahun dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
< 1 tahun	440.468	463.565
1 - 5 tahun	1.232.920	1.195.604
> 5 tahun	702.213	749.362
Total	2.375.601	2.408.531

Grup memiliki beberapa perjanjian sewa untuk jangka waktu yang bervariasi antara 3 sampai 20 tahun. Dalam perjanjian tersebut, Grup setuju menyediakan ruko, pusat niaga dan kawasan komersial kepada lessee dengan jumlah nilai penyewaan yang ditetapkan berdasarkan luas yang digunakan.

**5. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES -
NET (continued)**

The Group's management believes that the allowance for credit losses of trade receivables is sufficient to cover probable losses from uncollectible trade receivables in the future.

In relation to operating leases where the Group is the lessor, the following is the aggregate amount of future minimum lease payments for each year under non-cancellable operating leases:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
< 1 year	440.468	463.565
1 - 5 years	1.232.920	1.195.604
> 5 years	702.213	749.362
Total	2.375.601	2.408.531

The Group entered into several lease agreements with various terms ranging from 3 to 20 years. In these agreements, the Group agreed to provide shophouses, malls and commercial areas to lessees with agreed rental value based on the size of the area to be used.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri atas:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Piutang mitra usaha operasi bersama	1.366.207	1.310.482
PT Cipta Arsigriya	84.056	83.635
Piutang karyawan	1.961	1.258
Piutang bunga	3.129	1.224
Lainnya	38.396	125.756
Total	1.493.749	1.522.355

Piutang lain-lain disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Aset lancar	1.409.693	1.438.720
Aset tidak lancar	84.056	83.635
Total	1.493.749	1.522.355

6. OTHER RECEIVABLES

This account consists of the following:

Joint operation partner receivables	1.310.482
PT Cipta Arsigriya	83.635
Receivables from employees	1.258
Interest receivables	1.224
Others	125.756

Other receivables are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

Current assets	1.438.720
Non-current assets	83.635
Total	1.522.355

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

6. PIUTANG LAIN-LAIN (lanjutan)

Piutang mitra usaha operasi bersama terutama berasal dari mekanisme eliminasi dan konsolidasi proporsional yang diterapkan Grup terhadap proyek *Joint Operation* (JO) yang dikategorikan sebagai Operasi Bersama (Catatan 40).

Piutang kepada PT Cipta Arsigriya ("CAGR") merupakan piutang atas penjualan kepemilikan saham di PT Citra Asri Graha dan penghentian kerja sama JO Citra Arsigriya (Catatan 40). Piutang ini dijamin dengan tanah kaveling tertentu milik CAGR yang berlokasi di Palembang.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas piutang lain-lain tersebut.

6. OTHER RECEIVABLES (continued)

Joint operation partner receivables mainly derived from the proportional elimination and consolidation mechanism applied by the Group for Joint Operation (JO) projects which are categorized as Joint Operations (Note 40).

Receivables from PT Cipta Arsigriya ("CAGR") represents receivables for divestment of PT Citra Asri Graha and termination of JO Citra Arsigriya (Note 40). The receivable are secured by certain landlots of CAGR located in Palembang.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Group's management believes that all other receivables are collectible and no provision for losses is necessary.

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri atas:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Aset pengembangan real estat:		
Tanah, rumah hunian, dan ruko dalam penyelesaian	10.115.581	9.847.903
Apartemen dalam penyelesaian	1.501.512	1.707.993
Kantor dalam penyelesaian	903.596	936.664
Persediaan lainnya:		
Makanan, minuman, dan lainnya	4.077	4.305
Lainnya	35.264	40.757
Total	12.560.030	12.537.622

Mutasi persediaan tanah, rumah hunian, dan ruko dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Saldo awal	9.847.903	9.349.145
Penambahan:		
Pembelian tanah dan pengembangan lahan	1.276.019	2.009.136
Biaya produksi	2.010.348	2.637.014
Reklasifikasi dari (ke):		
Tanah untuk pengembangan	51.035	132.779
Uang muka pembelian tanah	1.766	1.096
Aset tetap	(648)	6.482
Apartemen dalam penyelesaian	(1.460)	-
Properti investasi	-	(47.612)
Pengurangan:		
Beban pokok penjualan (Catatan 29)	(3.069.382)	(4.240.137)
Saldo akhir	10.115.581	9.847.903

7. INVENTORIES

This account consists of the following:

<i>Real estate development assets:</i>
<i>Land, residential, and shophouses under construction</i>
<i>Apartments under construction</i>
<i>Offices under construction</i>
<i>Other inventories:</i>
<i>Food, beverage, and others</i>
<i>Others</i>
Total

The movements of land, residential, and shophouses under construction are as follows:

Beginning balance
<i>Addition:</i>
<i>Purchases of land and development of land</i>
<i>Production costs</i>
<i>Reclassification from (to):</i>
<i>Land for development</i>
<i>Advance for purchase of land</i>
<i>Property and equipment</i>
<i>Apartments under construction</i>
<i>Investment properties</i>
<i>Deduction:</i>
<i>Cost of sales (Note 29)</i>
Ending balance

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Mutasi persediaan apartemen dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Saldo awal	1.707.993	1.822.497	Beginning balance
Penambahan:			<i>Addition</i>
Biaya produksi	56.888	229.590	<i>Production costs</i>
Reklasifikasi dari (ke):			<i>Reclassification from (to):</i>
Tanah dalam pengembangan	1.460	-	<i>Land under development</i>
Kantor dalam penyelesaian	(6.077)	-	<i>Offices under construction</i>
Properti investasi	-	19.918	<i>Investment properties</i>
Tanah untuk pengembangan	-	1.707	<i>Land for development</i>
Pengurangan:			<i>Deduction:</i>
Beban pokok penjualan (Catatan 29)	(258.752)	(365.719)	<i>Cost of sales (Note 29)</i>
Saldo akhir	1.501.512	1.707.993	Ending balance

Mutasi persediaan kantor dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Saldo awal	936.664	916.378	Beginning balance
Penambahan:			<i>Addition:</i>
Biaya produksi	14.287	53.861	<i>Production costs</i>
Reklasifikasi dari (ke):			<i>Reclassification from (to):</i>
Apartemen dalam penyelesaian	6.077	-	<i>Apartments under construction</i>
Properti Investasi	(6.887)	75.948	<i>Investment properties</i>
Pengurangan:			<i>Deduction:</i>
Beban pokok penjualan (Catatan 29)	(46.545)	(109.523)	<i>Cost of sales (Note 29)</i>
Saldo akhir	903.596	936.664	Ending balance

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, reklasifikasi ke dan/atau dari aset tetap, properti investasi, dan persediaan dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, persediaan milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tersebut (Catatan 14).

Persediaan bangunan, apartemen, dan kantor telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya pada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga dengan keseluruhan nilai pertanggungan sebesar Rp8.119.926 pada tanggal 30 September 2025. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian atas risiko tersebut.

7. INVENTORIES (continued)

The movements of apartments under construction inventories are as follows:

The movements of offices under construction inventories are as follows:

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the reclassifications to and/or from property and equipment, investment properties, and inventories were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, inventories owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective bank loans (Note 14).

Building, apartments, and office inventories are covered by insurance against fire and other risks with various third-party insurance companies for a total coverage of Rp8,119,926 on September 30, 2025. The Group's management is of the opinion that the above insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

8. UANG MUKA

Akun ini terdiri atas uang muka ke/untuk:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Pembelian tanah	419.884
Komisi penjualan	278.043
Pembelian aset tetap	36.696
Operasional proyek	22.619
Lain-lain	241.566
Total	998.808

Uang muka disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Aset lancar	578.924
Aset tidak lancar	419.884
Total	998.808

Seluruh uang muka Grup dibayarkan kepada pihak ketiga. Sebagai informasi tambahan, semua uang muka Grup dalam Rupiah.

Uang muka pembelian tanah terdiri dari pembayaran untuk pembelian tanah yang terutama berlokasi di Jabotabek dan Jawa Timur. Uang muka operasional proyek terutama merupakan pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan pembangunan di proyek-proyek yang akan digunakan sebagai pengurang atas tagihan kontraktor di masa yang akan datang.

9. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Dana yang dibatasi penggunaannya:	
Rupiah	
PT Bank Central Asia Tbk	395.196
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	127.706
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	92.505
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	51.702
PT Bank CIMB Niaga Tbk	51.427
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	51.048

7. INVENTORIES (continued)

Based on the results of the review of the physical condition and net realizable values of the above inventories at the end of the reporting period, management believes that the net carrying values of the above inventories are fully realizable and hence, no allowance for impairment of inventories is necessary as of September 30, 2025 and December 31, 2024.

8. ADVANCE PAYMENTS

This account consists advance payment to/for:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
380.241		Purchase of land
303.005		Sales commissions
14.742		Purchase of property and equipment
21.252		Operational project
192.688		Others
911.928		Total

Advances payments are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
531.687		Current assets
380.241		Non-current assets
911.928		Total

All of the Group's advance payments are made to third parties. In addition, all of the Group's advance payments are all denominated in Rupiah.

Advances for purchase of land mainly consist of payments for purchases of land properties located in Jabotabek and East Java. Advances for operational project mainly represent payments to contractors related to construction projects that will be applied to contractors' billings as payments in the future.

9. OTHER NON-CURRENT ASSETS

This account consists of the following:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
472.882		Restricted funds:
148.600		Rupiah
90.527		PT Bank Central Asia Tbk
68.015		PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
57.495		PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
26.531		PT Bank Maybank Indonesia Tbk
		PT Bank CIMB Niaga Tbk
		PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

9. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (lanjutan)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

	30 September 2025/ September 30, 2025
PT Bank Permata Tbk	45.543
Lain-lain	121.142
Sub-total	936.269
Aset keuangan diukur pada FVTOCI:	
International City Holdings Pte., Ltd.	122.674
PT Damai Indah Golf Tbk	80.930
Sub-total	203.604
Peralatan operasi hotel	6.381
Uang jaminan	2.330
Lain-lain (Catatan 18)	49.189
Total	1.197.773

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, dana yang dibatasi penggunaannya dalam rupiah milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tersebut (Catatan 14) dan terkait dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), Kredit Pemilikan Apartemen ("KPA"), dan Kredit Pemilikan Kantor ("KPO") yang diperoleh pelanggan Grup.

Aset keuangan diukur pada FVTOCI merupakan investasi Grup pada saham entitas-entitas yang tidak mempunyai harga kuotasi.

International City Holdings Pte., Ltd. ("ICH")

Pada tanggal 30 September 2009, CR melakukan penyertaan saham masing-masing sebesar 47,5% pada Ridge Capital Enterprises Ltd. (BVI) ("Ridge") dan Deaumont Investments Ltd. (BVI) ("Deaumont") dengan setoran awal masing-masing sebesar US\$2.375. Kedua perusahaan ini akan bertindak sebagai Entitas Bertujuan Khusus ("SPV") untuk pengembangan proyek kota mandiri dengan luas sekitar 313 hektar tanah yang terletak di kota Shenyang, Provinsi Liaoning, China.

Pada tanggal 22 Desember 2009, CR mengalihkan penyertaan sahamnya pada Ridge dan Deaumont ke Perusahaan.

Pada tanggal 5 Januari 2010, modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor penuh Ridge dan Deaumont meningkat dari 5.000 saham menjadi 10.000 saham. Pada tanggal 6 Agustus 2010, modal dasar dan modal disetor Ridge dan Deaumont ditingkatkan masing-masing menjadi US\$50.000.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

9. OTHER NON-CURRENT ASSETS (continued)

This account consists of the following: (continued)

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
PT Bank Permata Tbk	56.793	PT Bank Permata Tbk
	130.903	Others
Sub-total	1.051.746	Sub-total
Financial assets measured at FVTOCI:		Financial assets measured at FVTOCI:
International City Holdings Pte., Ltd.	122.674	International City Holdings Pte., Ltd.
PT Damai Indah Golf Tbk	80.930	PT Damai Indah Golf Tbk
Sub-total	203.604	Sub-total
Hotel operating equipment	7.251	Hotel operating equipment
Guarantee deposit	2.213	Guarantee deposit
Others (Note 18)	23.805	Others (Note 18)
Total	1.288.619	Total

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the rupiah restricted funds owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective loans (Note 14) and related to the housing ("KPR"), apartment ("KPA"), and Office ("KPO") loan obtained by the Group's customers.

Financial assets measured at FVTOCI represent the Group's investments in other entities' unquoted equity shares.

International City Holdings Pte., Ltd. ("ICH")

On September 30, 2009, CR invested in shares representing 47.5% equity interest in each of Ridge Capital Enterprises Ltd., (BVI) ("Ridge") and Deaumont Investments Ltd., (BVI) ("Deaumont") with initial investment of US\$2,375 each. Both of these companies will perform as Special Purpose Vehicles ("SPV") to develop an Integrated New Township covering an area of approximately 313 hectares of land located in Shenyang, Liaoning Province, China.

On December 22, 2009, CR transferred its shareholdings in Ridge and Deaumont to the Company.

On January 5, 2010, the authorized and paid-in capital of each of Ridge and Deaumont was increased from 5,000 shares to become 10,000 shares. On August 6, 2010, the authorized and paid-in capital of each of Ridge and Deaumont was increased further to become US\$50,000.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

9. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (lanjutan)

International City Holdings Pte., Ltd. ("ICH")
(lanjutan)

Perusahaan memiliki penyertaan langsung sebesar US\$3.325 atau 6,65% dan penyertaan tidak langsung sebesar US\$13.300 atau 26,6% melalui New Strength. Persentase kepemilikan efektif pada Ridge dan Deaumont adalah sebesar 33,25%.

Pada bulan November 2011, Perusahaan dan New Strength, bersama-sama dengan pemegang saham Ridge dan Deaumont lainnya, mengadakan perjanjian restrukturisasi dengan ICH, entitas sepengendali. Hubungan pengendalian dengan ICH tidak bersifat sementara. Berdasarkan perjanjian restrukturisasi tersebut, para pemegang saham Ridge dan Deaumont menyetujui untuk menjual seluruh kepemilikan saham serta mengalihkan piutang mereka dari Ridge dan Deaumont ke ICH, untuk ditukar dengan kepemilikan saham baru di ICH.

Berdasarkan perjanjian tersebut di atas, Perusahaan dan New Strength memperoleh masing-masing sebesar 1,49% dan 5,94% kepemilikan saham di ICH, sehingga total persentase kepemilikan efektif di ICH adalah 7,43%. Selisih yang timbul dari transaksi restrukturisasi tersebut di atas adalah Rp14.963 (Catatan 25).

PT Damai Indah Golf Tbk ("DIG")

Penyertaan saham pada DIG dimiliki oleh CR dengan kepemilikan 6,06% pada tahun 2025 dan 2024. DIG teregistrasi sebagai perusahaan terbuka karena memiliki lebih dari 300 pemegang saham. Sesuai dengan Undang-undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995 dan berdasarkan pernyataan efektif dari OJK melalui surat No. S-603/PM/2002 tanggal 27 Maret 2002. Saham DIG tidak tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

9. OTHER NON-CURRENT ASSETS (continued)

International City Holdings Pte., Ltd. ("ICH")
(continued)

The Company has direct investment of US\$3,325 or 6.65% and indirect investment of US\$13,300 or 26.6% through New Strength. Effective percentage of ownership in each of Ridge and Deaumont is 33.25%.

In November 2011, the Company and New Strength, together with the other shareholders of Ridge and Deaumont, entered into a restructuring agreements with ICH, an entity under common control. The relationship with ICH is non-temporary. Based on the restructuring agreement, the shareholders of Ridge and Deaumont agreed to sell all their shares ownership in and transfer their receivables from Ridge and Deaumont to ICH, in exchange for new shares ownership in ICH.

Based on those agreements, the Company and New Strength each obtained 1.49% and 5.94% shares ownership in ICH, respectively, thus the total effective percentage of ownership in ICH is 7.43%. The resulting difference arising from the restructuring transactions amounted to Rp14,963 (Note 25).

PT Damai Indah Golf Tbk ("DIG")

The investment in DIG is owned by CR representing 6.06% ownership in 2025 and 2024. DIG is a registered public company since it has more than 300 stockholders in accordance with the Capital Market Regulation No. 8 of year 1995, and based on the Notice of Effectivity from the Chairman of OJK through his Letter No. S-603/PM/2002 dated March 27, 2002. The shares of DIG are not registered at the Indonesia Stock Exchange.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Berikut ini adalah entitas yang termasuk dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas:

10. INVESTMENTS IN ASSOCIATES

The following entities have been included in the consolidated financial statements using the equity method:

30 September 2025/September 30, 2025											
	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership	Biaya perolehan/ Cost	Akumulasi bagian atas total penghasilan (rugi) komprehensif/ Accumulated equity in total comprehensive income (loss)	Akumulasi penerimaan dividen/ Accumulated dividend received	Nilai buku neto/ Net book value						
PT Metropolitan Land Tbk	15,00%	367.446	247.122	(47.033)	567.535	PT Metropolitan Land Tbk					
PT Satrio Signature Real Estate	25,00%	152.165	(1.439)	-	150.726	PT Satrio Signature Real Estate					
PT Ciputra Liang Court	39,94%	116.981	13.877	(2.028)	128.830	PT Ciputra Liang Court					
PT Satria Widya Mitra	50,00%	86.943	(13)	-	86.930	PT Satria Widya Mitra					
PT Ciputra Mitra Medika	50,00%	67.500	15.534	-	83.034	PT Ciputra Mitra Medika					
PT Putra Dharma Usaha	50,00%	67.951	2	-	67.953	PT Putra Dharma Usaha					
PT Duta Budi Propertindo	50,00%	55.733	2	-	55.735	PT Duta Budi Propertindo					
PT Jaya Citra Hotel	45,00%	23.400	190	-	23.590	PT Jaya Citra Hotel					
PT Indah Cipta Lestari	25,93%	8.442	(43)	-	8.399	PT Indah Cipta Lestari					
PT Dwipa Tunasbumi Gambira	51,00%	5.000	(831)	-	4.169	PT Dwipa Tunasbumi Gambira					
PT CRC Media Graha	49,00%	1.225	323	-	1.548	PT CRC Media Graha					
Total		952.786	274.724	(49.061)	1.178.449	Total					

31 Desember 2024/December 31, 2024											
	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership	Biaya perolehan/ Cost	Akumulasi bagian atas total penghasilan (rugi) komprehensif/ Accumulated equity in total comprehensive income (loss)	Akumulasi penerimaan dividen/ Accumulated dividend received	Nilai buku neto/ Net book value						
PT Metropolitan Land Tbk	15,00%	367.446	212.254	(34.115)	545.585	PT Metropolitan Land Tbk					
PT Satrio Signature Real Estate	25,00%	153.665	(2.256)	-	151.409	PT Satrio Signature Real Estate					
PT Ciputra Liang Court	39,94%	116.981	11.002	(2.028)	125.955	PT Ciputra Liang Court					
PT Satria Widya Mitra	50,00%	86.943	(6)	-	86.937	PT Satria Widya Mitra					
PT Ciputra Mitra Medika	50,00%	67.500	9.866	-	77.366	PT Ciputra Mitra Medika					
PT Putra Dharma Usaha	50,00%	67.951	8	-	67.959	PT Putra Dharma Usaha					
PT Duta Budi Propertindo	50,00%	55.733	8	-	55.741	PT Duta Budi Propertindo					
PT Jaya Citra Hotel	45,00%	23.400	(640)	-	22.760	PT Jaya Citra Hotel					
PT Citra Golf Lestari	50,00%	5.025	(289)	-	4.736	PT Citra Golf Lestari					
PT Dwipa Tunasbumi Gambira	51,00%	5.000	(619)	-	4.381	PT Dwipa Tunasbumi Gambira					
PT CRC Media Graha	49,00%	1.225	288	-	1.513	PT CRC Media Graha					
Total		950.869	229.616	(36.143)	1.144.342	Total					

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan terkait kebijakan keuangan dan operasi investee tetapi tidak dianggap memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas kebijakan tersebut.

PT Metropolitan Land Tbk ("MTLA")

Investasi saham pada MTLA dimiliki oleh CNUS, entitas anak, dengan kepemilikan 15% sejak tanggal 9 November 2021. MTLA bergerak di bidang real estat dengan proyek-proyeknya meliputi kawasan perumahan, pusat niaga, hotel, dan gedung perkantoran di Jawa dan Bali.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Group determined it has the power to participate in the financial and operating policy decisions of these investees but is not considered as control or joint control over those policies.

PT Metropolitan Land Tbk ("MTLA")

The investment in MTLA is owned by CNUS, a subsidiary, representing 15% of ownership since November 9, 2021. MTLA engaged in real estate with its projects include township development, malls, hotels, and office towers in Java and Bali.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

PT Satrio Signature Real Estate ("SSRE")

Investasi saham pada SSRE dimiliki oleh CAB, entitas anak, dengan kepemilikan sebesar 25% dan sisanya dimiliki oleh D&S Asia Green SA, SIF-SICAV, dan Asia Green Leaf Limited, pihak ketiga. SSRE memiliki dan mengoperasikan *serviced apartment* Citadines Sudirman di The Newton 1, Ciputra World 2 Jakarta.

PT Ciputra Liang Court ("CLC")

Penyertaan saham pada CLC dimiliki oleh Perusahaan sebesar 33,81% (405 lembar saham) dan PT Dimensi Serasi, entitas anak, sebesar 8,76% (105 lembar saham), sehingga kepemilikan saham Grup secara langsung dan tidak langsung meningkat sebesar 39,94%. CLC memiliki dan mengoperasikan *serviced apartment* Somerset Grand Citra Jakarta.

PT Satria Widya Mitra ("SWM"), PT Putra Darma Usaha ("PDU"), dan PT Duta Budi Propertindo ("DBP")

Investasi pada SWM, PDU, dan DBP dimiliki oleh CBA, entitas anak CNUS, dengan kepemilikan sebesar 50%. Entitas-entitas tersebut direncanakan akan mengembangkan tanah yang berlokasi di Jakarta Selatan.

PT Ciputra Mitra Medika ("CMM")

Investasi pada CMM dimiliki oleh PT Ciputra Mitra Bahana, entitas anak CRS, dengan kepemilikan sebesar 50%. CMM memiliki dan mengoperasikan rumah sakit Ciputra Mitra Hospital Banjarmasin.

PT Jaya Citra Hotel ("JCH")

Investasi saham pada JCH dimiliki oleh PT Ciputra Niyantalestari, entitas anak CSN, dan PT Jaya Real Property Tbk, pihak ketiga, masing-masing dengan kepemilikan sebesar 45% dan 55%. JCH memiliki dan mengoperasikan Hotel CitraDream Bintaro.

PT Indah Cipta Lestari ("ICL")

Investasi saham pada ICL dimiliki oleh PT Citra Graha Montana, entitas anak langsung dari CR, dengan kepemilikan sebesar 25,93%. ICL mengoperasikan akademi golf yang berlokasi di Jakarta.

10. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (continued)

PT Satrio Signature Real Estate ("SSRE")

The investment in SSRE is owned by CAB, a subsidiary, representing 25% of ownership and the remaining ownership is owned by D&S Asia Green SA, SIF-SICAV, and Asia Green Leaf Limited, third parties. SSRE owns and operates *serviced apartment* Citadines Sudirman at The Newton 1, Ciputra World 2 Jakarta.

PT Ciputra Liang Court ("CLC")

The investment in CLC is owned by the Company representing 33.81% interest (405 shares) and PT Dimensi Serasi, a subsidiary, representing 8.76% interest (105 shares), making the Group's total direct and indirect ownership to increase to 39.94%. CLC owns and operates *serviced apartment* Somerset Grand Citra Jakarta.

PT Satria Widya Mitra ("SWM"), PT Putra Darma Usaha ("PDU"), and PT Duta Budi Propertindo ("DBP")

Investments in SWM, PDU, and DBP are owned by CBA, a subsidiary of CNUS, representing 50% interest. Those entities are planned to develop the vacant land located in South Jakarta.

PT Ciputra Mitra Medika ("CMM")

The investment in CMM is owned by PT Ciputra Mitra Bahana, a subsidiary of CRS, representing 50% interest. CMM owns and operates Ciputra Mitra Hospital Banjarmasin.

PT Jaya Citra Hotel ("JCH")

The investment in JCH is owned by PT Ciputra Niyantalestari, indirect subsidiary of CSN, and PT Jaya Real Property Tbk, third party, representing 45% and 55% ownership interest, respectively. JCH owns and operates Hotel CitraDream Bintaro.

PT Indah Cipta Lestari ("ICL")

The investment in ICL is owned by PT Citra Graha Montana, direct subsidiary of CR, with 25.93% ownership interest. ICL operates golf academy located in Jakarta.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

PT Dwipa Tunasbumi Gambira ("DTG")

Investasi saham pada DTG dimiliki oleh PT Dwipa Tunasbumi Candara, entitas anak CNVDP, dan PT Bumi Santai Wisata, pihak ketiga, masing-masing dengan kepemilikan sebesar 51% dan 49%. DTG belum memulai kegiatan usahanya secara komersial.

PT CRC Media Graha ("CRC")

Investasi saham pada CRC dimiliki oleh PT Ciputra Media Graha, entitas anak tidak langsung dari CR dengan kepemilikan sebesar 49%. CRC belum memulai kegiatan usahanya secara komersial.

PT Citra Golf Lestari ("CGL")

Investasi saham pada CGL dimiliki oleh PT Citra Graha Montana, entitas anak langsung dari CR, dengan kepemilikan sebesar 50%. Pada tahun 2025, sisa kepemilikan CGL telah diakuisisi dari pihak ketiga, sehingga Grup memiliki pengendalian atas CGL dan mengkonsolidasikan laporan keuangan CGL ke dalam laporan keuangan konsolidasian Grup. CGL belum memulai kegiatan usahanya secara komersial.

Informasi tambahan sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

30 September 2025/
September 30, 2025

	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities
MTLA	7.721.276	1.952.977
SSRE	617.000	368.185
CLC	460.869	27.356
SWM	107.412	6.268
CMM	254.970	88.901
PDU	91.221	4.409
DBP	78.206	3.858
JCH	53.393	974
ICL	25.454	4.004
DTG	9.673	1.496
CRC	3.160	-

10. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (continued)

PT Dwipa Tunasbumi Gambira ("DTG")

The investment in DTG is owned by PT Ciputra Tunasbumi Candara, direct subsidiary of CNVDP, and PT Bumi Santai Wisata, third party, representing 51% and 49% ownership interest, respectively. DTG has not yet started its commercial activities.

PT CRC Media Graha ("CRC")

The investment in CRC is owned by PT Ciputra Media Graha, indirect subsidiary of CR, with 49% ownership interest. CRC has not yet started its commercial activities.

PT Citra Golf Lestari ("CGL")

The investment in CGL is owned by PT Citra Graha Montana, direct subsidiary of CR, with 50% ownership interest. In 2025, the remaining ownership of CGL has been acquired from third party, therefore the Group has control over CGL and consolidate CGL's financial statements to the Group's consolidated financial statements. CGL has not yet started its commercial activities.

Additional information on the investments in associates are as follows:

Untuk Periode yang Berakhir
pada Tanggal 30 September 2025/
For the Period Ended September 30, 2025

	Total Pendapatan/ Total Revenues	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif/ Total Comprehensive Income (Loss)	
MTLA	1.131.042	232.452	MTLA
SSRE	52.897	3.199	SSRE
CLC	51.749	8.504	CLC
SWM	-	(15)	SWM
CMM	165.011	11.336	CMM
PDU	-	(12)	PDU
DBP	-	(12)	DBP
JCH	7.236	1.844	JCH
ICL	13.088	(166)	ICL
DTG	-	(415)	DTG
CRC	-	72	CRC

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

Informasi tambahan sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities
MTLA	7.435.493	1.845.588
SSRE	615.054	368.007
CLC	445.593	20.583
SWM	106.630	6.268
CMM	260.232	105.499
PDU	90.633	4.409
DBP	77.725	3.858
JCH	51.484	909
CGL	9.471	-
DTG	10.088	1.497
CRC	3.088	-

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

11. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah yang dimiliki oleh Grup untuk dikembangkan di masa mendatang dengan rincian sebagai berikut:

	Lokasi/Location	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	Surabaya, Sidoarjo		
	Medan, Denpasar		
	Makassar, Bogor,		
	Bandung, dan/and		
CNUS dan entitas anak	Bandar Lampung	7.004.624	6.631.056
CR dan entitas anak	Jabodetabek	985.073	892.366
CNVDP dan entitas anak	Bali	676.139	675.330
CAG	Jakarta	387.055	391.118
SNIP	Jakarta	348.203	348.203
SSAA	Jakarta	298.708	287.305
CAB	Jakarta	207.262	207.012
CSM dan entitas anak	Jakarta	125.675	148.306
CGM dan entitas anak	Jambi	6.745	6.745
CGR	Jakarta	3.110	3.110
Total		10.042.594	9.590.551

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, reklasifikasi tanah untuk pengembangan termasuk reklasifikasi ke akun aset lainnya seperti properti investasi, aset tetap, dan persediaan dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tanah untuk pengembangan milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tertentu tersebut (Catatan 14).

10. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (continued)

Additional information on the investments in associates are as follows: (continued)

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024/ For the Year Ended December 31, 2024	
	Total Pendapatan/ Total Revenues	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif/ Total Comprehensive Income (Loss)
MTLA	2.020.780	470.992
SSRE	67.974	4.826
CLC	66.337	6.203
SWM	-	(<1)
CMM	223.755	16.664
PDU	-	(<1)
DBP	-	(<1)
JCH	12.021	3.824
CGL	1.802	(579)
DTG	-	(550)
CRC	-	94

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period with the Group.

11. LAND FOR DEVELOPMENT

This account represents land owned by the Group for future development with the following details:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
			CNUS and subsidiaries
			CR and subsidiaries
			CNVDP and subsidiaries
			CAG
			SNIP
			SSAA
			CAB
			CSM and subsidiaries
			CGM and subsidiaries
			CGR
Total	10.042.594	9.590.551	Total

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the reclassifications of land for development including reclassifications to other asset accounts such as investment properties, property and equipment, and inventories were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, land for development owned by certain subsidiaries were pledged as collateral for their respective bank loans (Note 14).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

11. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (lanjutan)

Nilai wajar tanah untuk pengembangan tertentu adalah sebesar Rp27.236.516 yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dan KJPP Susan Widjojo & Rekan, dalam laporan-laporannya dengan laporan terakhir tanggal 11 Maret 2025.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat penurunan nilai atas tanah untuk pengembangan.

12. ASET TETAP - NETO

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

	1 Januari/ January 1, 2025	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	30 September/ September 30, 2025	
Biaya perolehan						Cost
Tanah	540.257	1	-	-	540.258	Land
Bangunan dan prasarana	3.253.238	13.841	2.226	42.002	3.306.855	Buildings and infrastructures
Peralatan dan perabot	899.265	53.352	9.322	9.076	952.371	Furniture and fixtures
Lapangan golf	56.008	-	-	-	56.008	Golf courses
Kendaraan	36.084	884	53	132	37.047	Vehicles
Peralatan medis	333.599	29.599	304	12.459	375.353	Medical equipment
Aset tetap dalam penyelesaian	80.812	85.549	-	(63.081)	103.280	Construction in progress
Jumlah biaya perolehan	5.199.263	183.226	11.905	588	5.371.172	Total cost
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	1.204.701	90.035	480	(526)	1.293.730	Buildings and infrastructures
Peralatan dan perabot	724.871	48.139	7.736	362	765.636	Furniture and fixtures
Lapangan golf	53.422	2.463	-	-	55.885	Golf courses
Kendaraan	29.385	1.312	53	104	30.748	Vehicles
Peralatan medis	144.537	29.761	290	-	174.008	Medical equipment
Jumlah akumulasi penyusutan	2.156.916	171.710	8.559	(60)	2.320.007	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	3.042.347				3.051.165	Net book value

	1 Januari/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2024	
Biaya perolehan						Cost
Tanah	531.829	3.401	279	5.306	540.257	Land
Bangunan dan prasarana	2.968.044	25.962	3.872	263.104	3.253.238	Buildings and infrastructures
Peralatan dan perabot	824.256	81.836	12.752	5.925	899.265	Furniture and fixtures
Lapangan golf	56.008	-	-	-	56.008	Golf courses
Kendaraan	35.221	2.502	1.644	5	36.084	Vehicles
Peralatan medis	180.407	112.922	1.022	41.292	333.599	Medical equipment
Aset tetap dalam penyelesaian	209.384	193.958	410	(322.120)	80.812	Construction in progress
Jumlah biaya perolehan	4.805.149	420.581	19.979	(6.488)	5.199.263	Total cost
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	1.097.208	112.830	2.948	(2.389)	1.204.701	Buildings and infrastructures
Peralatan dan perabot	674.446	60.273	9.875	27	724.871	Furniture and fixtures
Lapangan golf	51.023	2.399	-	-	53.422	Golf courses
Kendaraan	29.508	1.438	1.561	-	29.385	Vehicles
Peralatan medis	118.112	25.074	1.011	2.362	144.537	Medical equipment
Jumlah akumulasi penyusutan	1.970.297	202.014	15.395	-	2.156.916	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	2.834.852				3.042.347	Net book value

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

12. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, reklasifikasi aset tetap termasuk reklasifikasi ke dan dari akun aset lainnya seperti properti investasi, uang muka pembelian aset tetap, dan persediaan, yang dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

Grup memiliki beberapa bidang tanah dengan Hak Milik dan Hak Guna Bangunan ("HGB") yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara tahun 2027 sampai dengan tahun 2044 dan dapat diperpanjang/diperbaharui.

Jumlah penyusutan untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 dibebankan pada akun beban umum dan administrasi, beban langsung dan beban penjualan.

Rincian penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Biaya perolehan	9.650	19.819
Akumulasi penyusutan	(7.298)	(15.387)
Nilai buku neto	2.352	4.432
Harga jual	2.662	5.104
Laba penjualan aset tetap	310	672

Grup menghapus beberapa aset tetap milik entitas anak tertentu dengan nilai buku neto masing-masing sebesar Rp994 dan Rp152 untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

Pada tanggal 30 September 2025, aset dalam penyelesaian terutama merupakan akumulasi biaya pembangunan proyek tertentu dengan persentase penyelesaian sebagai berikut:

Keterangan	30 September 2025/September 30, 2025		Description
	Persentase penyelesaian (%)/ Percentage of completion (%)	Perkiraan waktu penyelesaian/ Estimated time of completion	
Pengembangan lapangan golf di Sentul	2,50%	Semester 2 tahun 2026/ 2 nd Semester of 2026	Golfcourses development in Sentul

Persentase penyelesaian aset dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2025 didasarkan pada biaya aktual yang terjadi dibandingkan dengan biaya proyek yang direncanakan. Pada tanggal 30 September 2025, tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam penyelesaian tersebut.

**12. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET
(continued)**

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the reclassifications of property and equipment including reclassifications to and from other asset accounts such as investment properties, advance for purchase of property and equipment, and inventories, were due to the changes in management's intention on the use of these assets. The Group's land properties are covered by rights to own and rights to use ("HGB"), which are valid up to various dates in year 2027 up to 2044 that are renewable/extendable.

The amounts of depreciation for the periods ended September 30, 2025 and December 31, 2024 were charged to accounts general and administrative expenses, direct costs and selling expenses.

The details of sale of property and equipment are as follows:

	Cost
	Accumulated depreciation
	Net book value
	Selling price
Gain on sale of property and equipment	

The Group write-off some of property and equipment owned by certain subsidiaries with net book value amounted to Rp994 and Rp152, for periods ended September 30, 2025 and December 31, 2024, respectively.

As of September 30, 2025, construction in progress mostly represents the accumulated costs of constructing certain projects with the percentage of completion as follows:

The percentages of completion of the construction in progress as of September 30, 2025 are based on the actual expenditures incurred compared to the total budgeted project cost. As of September 30, 2025, there are no significant obstacles to the completion of the projects under construction.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

12. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset tetap untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, aset tetap milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tertentu tersebut (Catatan 14).

Nilai wajar aset tetap tertentu (terutama terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana dan lapangan golf) adalah sebesar Rp6.338.195 yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dan KJPP Susan Widjojo & Rekan, dalam laporan-laporannya dengan laporan terakhir tanggal 11 Maret 2025. Dalam mengestimasi nilai wajar aset tetap, penggunaan tertinggi dan terbaik dari aset tetap adalah penggunaan saat ini. Tidak ada perubahan pada teknik penilaian selama periode berjalan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai wajar dan nilai tercatat aset tetap lainnya, sehingga tidak dilakukan penilaian terhadap aset tetap tertentu tersebut.

Pada tanggal 30 September 2025, aset tetap dan properti investasi (Catatan 13), kecuali tanah dan lapangan golf, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir, dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis gabungan kepada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga dengan keseluruhan jumlah pertanggungan sebesar Rp27.565.090 pada tanggal 30 September 2025. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat penurunan nilai aset tetap mengingat tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tersebut tidak dapat dipulihkan kembali.

**12. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET
(continued)**

There were no borrowing costs capitalized as part of the property and equipment for the periods ended September 30, 2025 and 2024.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, property and equipment owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective bank loans (Note 14).

The fair values of certain property and equipment (mainly consisting of land, buildings and infrastructures and golf course) amounted to Rp6,338,195 which were determined by independent appraisers, KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan and KJPP Susan Widjojo & Rekan, in their reports with the latest report dated March 11, 2025. In estimating the fair value of the property and equipment, the highest and the best use of the property and equipment is their current use. There has been no change to the valuation technique during the period.

Management believes that there are no significant differences between the carrying value and the fair value of the remaining property and equipment, therefore, valuation was no longer performed on such property and equipment.

As of September 30, 2025, property and equipment and investment properties (Note 13), except land and golf course, are covered by insurance against fire, flood and other risks (all-risks) under blanket policies with various third-party insurance companies for Rp27,565,090 as of September 30, 2025. The management of the Group is of the opinion that the above coverages are adequate to cover possible losses arising from such risks.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, there was no impairment in the value of property and equipment since there were no events or changes in circumstances that indicated that the carrying amount of property and equipment may not be fully recoverable.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

13. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:

	1 Januari/ January 1, 2025	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	30 September/ September 30, 2025	
<u>Biaya perolehan</u>						<u>Cost</u>
Tanah	739.991	-	141	3.189	743.039	Land
Bangunan dan prasarana	6.011.260	3.532	225	15.446	6.030.013	Buildings and infrastructures
Aset dalam penyelesaian	52.042	7.967	480	(16.956)	42.573	Construction in progress
Jumlah biaya perolehan	6.803.293	11.499	846	1.679	6.815.625	Total cost
<u>Akumulasi penyusutan</u>						<u>Accumulated depreciation</u>
Bangunan dan prasarana	1.807.237	131.843	103	(5.208)	1.933.769	Buildings and infrastructures
Nilai buku neto	4.996.056				4.881.856	Net book value

	1 Januari/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2024	
<u>Biaya perolehan</u>						<u>Cost</u>
Tanah	719.084	1.152	-	19.755	739.991	Land
Bangunan dan prasarana	6.077.718	12.258	6	(78.710)	6.011.260	Buildings and infrastructures
Aset dalam penyelesaian	36.235	20.058	-	(4.251)	52.042	Construction in progress
Jumlah biaya perolehan	6.833.037	33.468	6	(63.206)	6.803.293	Total cost
<u>Akumulasi penyusutan</u>						<u>Accumulated depreciation</u>
Bangunan dan prasarana	1.643.803	174.102	-	(10.668)	1.807.237	Buildings and infrastructures
Nilai buku neto	5.189.234				4.996.056	Net book value

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, reklasifikasi properti investasi termasuk reklasifikasi ke dan dari akun aset lainnya, seperti aset tetap dan persediaan, dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

Jumlah penyusutan untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 2024, yang dibebankan pada akun beban langsung.

Properti investasi terutama merupakan tanah, bangunan pusat niaga dan kawasan komersial, dan ruang kantor yang terletak di Jakarta, Tangerang, Semarang, dan Surabaya. Properti investasi tersebut disewakan kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa dari properti investasi yang diakui dalam laba rugi sebesar Rp553.072 dan Rp572.037, masing-masing untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 2024 (Catatan 28).

Tidak terdapat penjualan properti investasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

Grup menghapus beberapa properti investasi milik entitas anak tertentu dengan nilai buku neto masing-masing sebesar Rp743 dan Rp6 untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

The details of investment properties are as follows:

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the reclassifications of investment properties including reclassifications to and from other asset accounts, such as property and equipment and inventories, which were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

The amounts of depreciation for the periods ended September 30, 2025 and 2024, were charged to direct costs account.

Investment properties mainly represent land, malls and commercial areas, and office leased located in Jakarta, Tangerang, Semarang, and Surabaya. These investment properties are rented out to third parties.

Rental income from investment properties recognized in the profit or loss amounted to Rp553,072 and Rp572,037 for the periods ended September 30, 2025 and 2024, respectively (Note 28).

There are no sale of investment properties for the periods ended September 30, 2025 and December 31, 2024.

The Group write-off some of investment properties owned by certain subsidiaries with net book value amounted to Rp743 and Rp6, for the periods ended September 30, 2025 and December 31, 2024, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

13. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, properti investasi milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank masing-masing entitas anak tertentu tersebut (Catatan 14).

Nilai wajar properti investasi tertentu adalah sebesar Rp12.571.596 yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dan KJPP Susan Widjojo & Rekan, dalam laporan-laporannya dengan laporan terakhir tanggal 11 Maret 2025. Dalam mengestimasi nilai wajar properti, penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti adalah penggunaan saat ini. Tidak ada perubahan pada teknik penilaian selama tahun berjalan.

Properti investasi, kecuali tanah, diasuransikan berdasarkan suatu paket polis gabungan dengan aset tetap (Catatan 12). Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai properti investasi pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

14. UTANG BANK

Utang bank terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Utang bank jangka pendek	407.322	407.322
Utang bank jangka panjang	5.422.754	5.769.353
Total utang bank	5.830.076	6.176.675

Mutasi utang bank adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Saldo awal	6.193.224	6.368.348
Penarikan selama periode berjalan	1.652.000	1.278.454
Pembayaran selama periode berjalan	(1.996.575)	(1.453.578)
Total	5.848.649	6.193.224
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(18.573)	(16.549)
Neto	5.830.076	6.176.675

13. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, investment properties owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective bank loans (Note 14).

The fair values of certain investment properties amounted to Rp12,571,596, which were determined by independent appraisers, KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan and KJPP Susan Widjojo & Rekan, in their reports with the latest report dated March 11, 2025. In estimating the fair value of the properties, the highest and the best use of the properties is their current use. There has been no change to the valuation technique during the year.

Investment properties, except land, are covered by insurance under blanket policies that also cover property and equipment (Note 12). The Group's management is of the opinion that the above coverages are adequate to cover possible losses arising from such risks.

The management of the Group believes that there is no impairment in the value of the investment properties as of September 30, 2025 and December 31, 2024.

14. BANK LOANS

Bank loans are consist of the following:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Utang bank jangka pendek	407.322	407.322
Utang bank jangka panjang	5.422.754	5.769.353
Total bank loans	5.830.076	6.176.675

The movements of bank loans are as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Saldo awal	6.193.224	6.368.348
Penarikan selama periode berjalan	1.652.000	1.278.454
Pembayaran selama periode berjalan	(1.996.575)	(1.453.578)
Total	5.848.649	6.193.224
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(18.573)	(16.549)
Neto	5.830.076	6.176.675

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka pendek

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	200.000
PT Bank CIMB Niaga Tbk	107.322
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	100.000
Total utang bank jangka pendek	407.322

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

Pada tanggal 24 Juni 2025, PT Ciputra Puri Trisula (CPT), entitas anak dari CSM, memperoleh fasilitas kredit modal kerja berulang dari Mandiri dengan pagu pinjaman sebesar Rp7.000 yang merupakan bagian dari fasilitas pinjaman jangka panjang dari bank yang sama. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai modal kerja operasional proyek Ciputra International. Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah margin tertentu, dengan jangka waktu selama satu tahun sampai dengan bulan Juni 2026. Pinjaman ini dijamin dengan aset yang sama yang dijaminkan atas pinjaman jangka panjang yang diperoleh dari bank yang sama. Saldo pinjaman dari fasilitas ini pada tanggal 30 September 2025 sebesar RpNihil.

Pada tanggal 21 Desember 2016, CR memperoleh fasilitas kredit modal kerja berulang dari Mandiri dengan pagu pinjaman sebesar Rp200.000 yang merupakan bagian dari fasilitas pinjaman jangka panjang dari bank yang sama. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai modal kerja operasional proyek-proyek CR dan entitas anaknya. Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar 7,00% pada tahun 2025 dan 2024, dengan jangka waktu selama satu tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan Desember 2025. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap tertentu (Catatan 12) dan piutang (Catatan 5) yang ada dan yang akan timbul dari CDLR, entitas anak CR, dan aset yang sama yang dijaminkan atas pinjaman jangka panjang yang diperoleh dari bank yang sama. Saldo pinjaman dari fasilitas ini pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp200.000.

14. BANK LOANS (continued)

Short-term bank loans

This account consists of the following:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
200.000	200.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
107.322	107.322	PT Bank CIMB Niaga Tbk
100.000	100.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Total short-term bank loans	407.322	Total short-term bank loans

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

On June 24, 2025, PT Ciputra Puri Trisula (CPT), a subsidiary of CSM, obtained a revolving working capital loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp7,000 which is part of long-term loan facility from the same bank. The loan is used to finance the operation of Ciputra International project. The loan bears annual floating interest at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate, with credit period of one year up to June 2026. The loan is secured by the same assets pledged as collateral for long-term borrowings obtained from the same bank. As of September 30, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil.

On December 21, 2016, CR obtained a revolving working capital loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp200,000 which was part of long-term loan facility from the same bank. The loan was used to finance the projects operation of CR and its subsidiaries. The loan bears floating interest at annual interest rates at 7.00% in 2025 and 2024, with credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to December 2025. The loan is secured by certain property and equipment (Note 12) and existing and future receivables (Note 5) of CDLR, a subsidiary of CR, and the same assets pledged as collateral for long-term borrowings obtained from the same bank. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp200,000, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka pendek (lanjutan)

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("Niaga")

Pada tanggal 24 November 2016, CR memperoleh fasilitas pinjaman tetap berulang dari Niaga dengan pagu pinjaman sebesar Rp100.000 yang digunakan untuk pembiayaan operasional proyek-proyek CR dan entitas anaknya. Pinjaman tersebut berjangka waktu selama satu tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan November 2025. Pinjaman tersebut dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar 7,00% pada tahun 2025 dan 2024. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap tertentu dari CR (Catatan 12) dan piutang milik CWR, entitas anak CR (Catatan 5). Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp100.000.

CGM memperoleh fasilitas pinjaman rekening koran berulang dari Niaga dengan pagu pinjaman sebesar Rp20.000 yang digunakan untuk membiayai kebutuhan operasional. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang sebesar 8,00% per tahun di 2025 dan 2024, dengan jangka waktu fasilitas kredit selama satu tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan November 2025. Pinjaman ini dijamin dengan aset yang sama yang dijaminkan atas pinjaman jangka panjang yang diperoleh dari bank yang sama. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp7.322.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")

Pada bulan Juli 2022, CR memperoleh fasilitas kredit modal kerja berulang dari BTN dengan jumlah pagu pinjaman sebesar Rp100.000 yang digunakan untuk pembiayaan modal kerja CR. Pinjaman tersebut telah diperpanjang, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan Juli 2028. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan Lembaga Penjamin Simpanan Indonesia ("LPS") ditambah dengan marjin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik CR dan CDLR (Catatan 7). Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp100.000.

14. BANK LOANS (continued)

Short-term bank loans (continued)

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("Niaga")

On November 24, 2016, CR obtained fixed loan on revolving basis credit facility from Niaga with a maximum amount of Rp100,000 which was used to finance the projects operation of CR and its subsidiaries. The facility has credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to November 2025. The loan bears floating interest at annual rate at 7.00% in 2025 and 2024. The loan is collateralized by certain property and equipment of CR (Note 12) and receivables owned by CWR, a subsidiary of CR (Note 5). As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp100,000, respectively.

CGM obtained a revolving escrow loan facility from Niaga with a maximum amount of Rp20,000 which was used to finance the operational activity. The loan bears floating interest rate at 8.00% per annum in 2025 and 2024, with credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to November 2025. The loan is secured by the same assets pledged as collateral for long-term borrowings obtained from the same bank. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp7,322, respectively.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")

In July 2022, CR obtained a revolving working capital loan facility from BTN with total maximum amount of Rp100,000 which was used to finance CR's working capital. This loan has been extended with the latest extension up to July 2028. The credit facility bears annual interest rate at certain margin above the rate determined by Indonesia Deposit Insurance Corporation ("LPS"). This loan is collateralized by certain land and buildings owned by CR and CDLR (Note 7). As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp100,000, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka pendek (lanjutan)

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

Pada bulan November 2016, CGM memperoleh fasilitas pinjaman tetap *on demand* dari NISP dengan pagu pinjaman sebesar Rp40.000 yang digunakan untuk pembiayaan modal kerja CGM dan berjangka waktu satu tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik PT Budi Sari Murni Aji dan PT Bangun Pratama Kaltim Abadi, pihak ketiga, yang berlokasi di Cirebon dan Samarinda. Pinjaman tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir pada tanggal 21 November 2017 mengenai peningkatan pagu pinjaman menjadi Rp197.400 yang terbagi atas *Demand Loan* ("DL") - 1 sebesar Rp47.400 dan DL - 2 sebesar Rp150.000 dan tambahan jaminan berupa persediaan tanah dan bangunan tertentu milik CNM, PT Ciputra Mitra Cipta (CMC), dan PT Cita Citra Lestari (CCL), entitas anak CGM (Catatan 7), yang berlokasi di Cirebon dan Balikpapan, dan tanah dan bangunan tertentu milik PT Graha Elok Asriraya dan PT Metro Bangka City, pihak ketiga, yang berlokasi di Banjarmasin dan Bangka Belitung. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar 0,5% di atas *prime lending rate* NISP pada tahun 2025 dan 2024. Fasilitas ini telah diperpanjang beberapa kali dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan November 2025. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar RpNihil.

Utang bank jangka panjang

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Pokok pinjaman		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.596.000	541.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.192.367	1.334.927
PT Bank HSBC Indonesia	921.329	928.454
Utang sindikasi	820.167	1.972.359
PT Bank Central Asia Tbk	554.859	594.600
PT Bank Permata Tbk	356.605	409.908
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	4.654
Total pokok pinjaman	5.441.327	5.785.902
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(18.573)	(16.549)
Neto	5.422.754	5.769.353

14. BANK LOANS (continued)

Short-term bank loans (continued)

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

In November 2016, CGM obtained fixed loan on demand credit facility from NISP with a maximum amount of Rp40,000 which was used to finance the working capital of CGM and has credit period of one year. The loan is collateralized by certain lands and buildings owned by PT Budi Sari Murni Aji and PT Bangun Pratama Kaltim Abadi, third parties, located in Cirebon and Samarinda. The loan had been amended several times, with the latest amendment on November 21, 2017 regarding the increase in maximum amount of the facility to Rp197,400, which consists of Demand Loan ("DL") - 1 amounted Rp47,400 and DL - 2 amounted Rp150,000 and additional collateral such as certain inventories of lands and buildings owned by CNM, PT Ciputra Mitra Cipta (CMC), and PT Cita Citra Lestari (CCL), CGM's subsidiaries (Note 7), located in Cirebon and Balikpapan, and certain lands and buildings owned by PT Graha Elok Asriraya and PT Metro Bangka City, third parties, located in Banjarmasin and Bangka Belitung. The facility bears interest at annual rate of 0.5% above NISP's prime lending rate in 2025 and 2024. This facility has been extended several times with the latest extension up to November 2025. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil, respectively.

Long-term bank loans

This account consists of the following:

Principal
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank HSBC Indonesia
Syndication loans
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Permata Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk
Total principal
Unamortized loan arrangement costs
Net

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

	30 September 2025/ September 30, 2025
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:	
PT Bank Permata Tbk	356.127
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	165.337
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	158.397
PT Bank Central Asia Tbk	80.492
Utang sindikasi	11.816
PT Bank HSBC Indonesia	9.025
PT Bank OCBC NISP Tbk	-
Total bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	781.194
Bagian jangka panjang	4.641.560

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

Pada tanggal 25 September 2025, Perusahaan bersama-sama dengan CAG memperoleh fasilitas *term loan* dari BNI, yang terbagi atas:

- *Tranche I* untuk Perusahaan, dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp1.950.000, yang akan digunakan untuk tujuan umum, terutama untuk pembiayaan kembali atas Wesel Bayar (Catatan 23).
- *Tranche II* untuk CAG dengan jumlah maksimum Rp1.020.000, yang digunakan untuk pembiayaan kembali atas fasilitas pinjaman CAG dari sindikasi Mandiri dan PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

Pinjaman tersebut berjangka waktu 7 tahun sejak pencairan pertama dari masing-masing *tranche*, dan tersedia untuk ditarik sampai dengan 3 bulan sejak penandatanganan fasilitas. Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah margin tertentu.

Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap dan properti investasi milik CAG berupa tanah dan bangunan pusat niaga, area perkantoran yang disewakan, hotel dan tanah kosong rencana pengembangan, yang seluruhnya terletak di Kawasan CiputraWorld 1 Jakarta (Catatan 12 dan 13), fidusia atas hasil asuransi dari jaminan aset tetap dan properti investasi, gadai atas kepemilikan saham minoritas CAG yang dimiliki oleh KP dan CDS (keduanya entitas anak CTRA), dan *escrow accounts* terkait dengan pembayaran pinjaman. Perusahaan belum melakukan penarikan pinjaman dari fasilitas *Tranche I*. Pada tanggal 30 September 2025, saldo pinjaman dari *Tranche I* dan *Tranche II* masing-masing sebesar RpNihil dan Rp1.020.000.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

This account consists of the following: (continued)

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
		Less current maturities:
	3.793	PT Bank Permata Tbk
	262.175	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
		PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	90.286	PT Bank Central Asia Tbk
	58.747	Syndication loans
	79.274	PT Bank HSBC Indonesia
	9.025	PT Bank OCBC NISP Tbk
	4.654	
Total current maturities	507.954	
Long-term portion	5.261.399	

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

On September 25, 2025, the Company jointly with CAG obtained term-loan facility from BNI consisting of:

- *Tranche I* for the Company, with maximum amount Rp1,950,000, which will be used for general corporate purpose, mainly to refinance the Notes Payable (Note 23).
- *Tranche II* for CAG, with maximum amount Rp1,020,000, which was used to refinance CAG's existing loans obtained from syndication of Mandiri and PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

The loans have 7 years tenor since the first drawdown of each tranche, and have availability period up to 3 months since the signing date. The loans bear annual floating interest rate at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate.

The loans are collateralized by CAG's property and equipment and investment property, consisting of land and building of mall, office leased, hotel and vacant land lots for future development, all located within CiputraWorld 1 Jakarta (Notes 12 and 13), pledged over insurance claims derived from CAG's collateralized assets, pledged over CAG's minority interest owned by KP and CDS (both are subsidiaries of CTRA), and escrow accounts related to the loan repayments. The Company is not yet withdraw *Tranche I* of the loan facility. As of September 30, 2025, the outstanding loan from *Tranche I* and *Tranche II* amounted to RpNil and Rp1,020,000, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")
(lanjutan)**

Pada bulan Agustus 2023, CR memperoleh fasilitas pinjaman berjangka dari BNI dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp545.000 dengan jangka waktu 10 tahun termasuk masa tenggang dan *availability period* masing-masing selama 2 tahun dan 3 tahun sejak tanggal perjanjian kredit yang digunakan untuk pembiayaan proyek CR dan entitas anaknya. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan pusat niaga Ciputra Tangerang (Catatan 13). Pinjaman ini semula dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar JIBOR 3 bulanan ditambah margin tertentu yang telah diubah menjadi sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah margin tertentu. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp350.000 dan Rp250.000.

Pada bulan September 2021, CR memperoleh fasilitas berjangka dari BNI dengan jumlah maksimum Rp545.000 terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp400.000 dan berjangka waktu 6 tahun yang digunakan untuk membiayai pembangunan proyek CitraTowers Kemayoran Tower 1.
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum Rp145.000 dan berjangka waktu 8 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 4 tahun sejak tanggal perjanjian kredit yang digunakan untuk membiayai proyek CitraTowers Kemayoran Tower 2.

Pinjaman ini dimaksudkan untuk menggantikan fasilitas yang diperoleh CR dari Mandiri. Pinjaman ini dijamin dengan tanah, bangunan dan piutang usaha proyek CitraTowers Kemayoran (Catatan 5 dan 7). Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar 7,00% pada tahun 2025 dan 2024. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp226.000 dan Rp291.000.

Pada tanggal 29 Maret 2021, SNIP memperoleh fasilitas *term loan* dari BNI dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp950.000 yang digunakan untuk melunasi fasilitas pinjaman sindikasi SNIP yang digunakan untuk membiayai proyek CiputraWorld 2 Jakarta.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")
(continued)**

In August 2023, CR obtained term loan facility from BNI with a maximum amount of Rp545,000 with credit period of 10 years including grace period and availability period of 2 years and 3 years, respectively, since the loan agreement date, which to be used for the project financing of CR and its subsidiaries. This loan is collateralized by land and buildings of Ciputra Tangerang mall (Note 13). The loan originally bears floating interest at annual interest rate at certain margin above three-month period JIBOR, which was subsequently amended to certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp350,000 and Rp250,000, respectively.

In September 2021, CR obtained term loan facilities from BNI with maximum amount of Rp545,000 which consists of 2 tranches as follows:

- *Tranche I* with maximum amount of Rp400,000 and has credit period of 6 years which used to finance the construction of Tower 1 CitraTowers Kemayoran project.
- *Tranche II* with maximum amount of Rp145,000 and has credit period of 8 years including availability period and grace period of 4 years since the loan agreement date which used to finance the construction of Tower 2 CitraTowers Kemayoran project.

This facility was intended to take over the facility obtained by CR from Mandiri. This loan is collateralized by land, building and trade receivables of CitraTowers Kemayoran project (Notes 5 and 7). The loan bears floating interest at annual interest rate at 7.00% in 2025 and 2024. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp226,000 and Rp291,000, respectively.

On March 29, 2021, SNIP obtained term loan facility from BNI with total maximum amount of Rp950,000 to be used to refinance SNIP's syndication loan facility which was used to finance CiputraWorld 2 Jakarta project.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")
(lanjutan)**

Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan berkisar antara 7,50% sampai dengan 9,18% pada tahun 2024, dan berjangka waktu 82 bulan. Pinjaman ini dijamin dengan piutang, persediaan dan properti investasi dari proyek CiputraWorld 2 Jakarta (Catatan 5, 7 dan 13) serta *Letter of Undertaking* dari Perusahaan. Pada bulan November 2024, fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dengan menggunakan pinjaman yang diperoleh dari HSBC. Pada tanggal 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar RpNihil.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

Pada tanggal 24 September 2025, CR memperoleh fasilitas *non-revolving term loan* dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp500.000 yang digunakan untuk pembiayaan proyek CR dan entitas anaknya. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 3 tahun. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah margin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik CR dan PT Candrasa Pranaguna (CPG) (Catatan 7, 12 dan 13). CPG adalah entitas anak CR. Pada tanggal 30 September 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar RpNihil, dimana CR belum melakukan penarikan atas fasilitas pinjaman ini.

Pada tanggal 24 Juni 2025, CPT memperoleh fasilitas kredit dari Mandiri yang terdiri dari:

- Fasilitas kredit investasi dengan jumlah maksimum Rp432.000 yang berjangka waktu 10 tahun termasuk *availability period* selama 3 bulan sejak tanggal perjanjian kredit dan digunakan untuk membiayai pengembangan proyek Ciputra International Jakarta. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah margin tertentu. Pinjaman tersebut dijamin dengan piutang usaha, tanah dan bangunan proyek Ciputra International dan rekening penampungan (*escrow accounts*) (Catatan 5, 7 dan 9), *Letter of Undertaking* dan *corporate guarantees* dari PT Ciputra Balai Property (CBP), entitas anak CSM, dan PT Puri Sarana Damai, pihak ketiga, keduanya pemegang saham CPT. Pada tanggal 30 September 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp429.840.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")
(continued)**

The credit facility bears annual floating interest rate ranging from 7.50% to 9.18% in 2024, and will mature in 82 months period. This loan is collateralized by trade receivables, inventories and investment properties of CiputraWorld 2 Jakarta project (Notes 5, 7 and 13) and *Letter of Undertaking* from the Company. In November 2024, this loan facility has been fully repaid with loan obtained from HSBC. As of December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

On September 24, 2025, CR obtained non-revolving term loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp500,000 which to be used for the project financing of CR and its subsidiaries. The loan facility has 10 years period, including *availability period* and *grace period* of 3 years. The loan bears annual floating interest rate at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate. This loan is collateralized by certain land lots and buildings owned by CR and PT Candrasa Pranaguna (CPG) (Notes 7, 12 and 13). CPG is a subsidiary of CR. As of September 30, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil as CR is not yet withdrew this loan facility.

On June 24, 2025, CPT obtained credit facility from Mandiri which consists of:

- Investment credit facility with maximum amount of Rp432,000 and has credit period of 10 years including *availability period* of 3 months since the loan agreement date to be used to refinance the Ciputra International Jakarta project. The loan bears annual floating interest rate at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate. The loan is collateralized by account receivables, the land and building of Ciputra International project and escrow accounts (Notes 5, 7 and 9), *Letter of Undertaking* and corporate guarantees from PT Ciputra Balai Property (CBP), a subsidiary of CSM, and PT Puri Sarana Damai, third party, both CPT's shareholders. As of September 30, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp429,840.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (lanjutan)

- Fasilitas kredit modal kerja berulang dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp7.000 dengan jangka waktu 1 tahun yang digunakan untuk membiayai modal kerja operasional proyek Ciputra International. Fasilitas pinjaman ini dicatat sebagai bagian dari "Utang bank jangka pendek".

Pada tanggal 22 Maret 2019, CR memperoleh fasilitas pinjaman *co-borrower* dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp600.000 yang digunakan untuk pelunasan Obligasi CR seri B, pelunasan pinjaman yang diperoleh dari International Finance Corporation (IFC) dan modal kerja. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 3 tahun dan terutang melalui angsuran triwulanan mulai tahun 2022. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan LPS ditambah margin tertentu. Pinjaman ini bersama-sama dengan pinjaman *co-borrower* yang diperoleh Perusahaan dari Mandiri dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik Perusahaan, CR, AKCS, PT Cakrawala Respati (CWR), dan PT Citra Tumbuh Bahagia (CTB) (Catatan 7). AKCS, CWR dan CTB adalah entitas anak CR. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp499.840 dan Rp559.840.

Pada tanggal 22 Maret 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman *co-borrower* dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp200.000 yang digunakan untuk modal kerja proyek CitraLand City Samarinda, CitraGrand Senyur Samarinda, CitraCity Balikpapan, dan CitraLand Megah Batam. Berdasarkan surat persetujuan atas perubahan ketentuan fasilitas pinjaman *co-borrower* tanggal 11 Oktober 2019, jumlah maksimum pinjaman yang diperoleh Perusahaan diubah menjadi Rp10.000 dan sisanya diberikan kepada CGM sebesar Rp190.000. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* selama 3 tahun dan terutang melalui angsuran triwulanan mulai tahun 2022. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan LPS ditambah margin tertentu. Pinjaman ini bersama-sama dengan pinjaman *co-borrower* yang diperoleh CR dari Mandiri dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik Perusahaan, CR, AKCS, CWR, dan CTB (Catatan 7). AKCS, CWR, dan CTB adalah entitas anak CR.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (continued)

- *Revolving working capital loan facility with maximum amount of Rp7,000 with 1 year period which is used to finance the operation of Ciputra International project. The loan facility is recorded as part of "Short-term bank loans".*

On March 22, 2019, CR obtained co-borrower loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp600,000 which to be used for repayment of CR's bonds payable Series B, repayment of loans to International Finance Corporation (IFC) and working capital. The loan facility has 10 years period, including availability period of 3 years, and repayable through quarterly installment starting in 2022. The loan bears annual interest rate at certain margin above the rate determined by LPS. This loan jointly with the co-borrower loan obtained by the Company from Mandiri are collateralized by certain landlots and buildings owned by the Company, CR, AKCS, PT Cakrawala Respati (CWR), and PT Citra Tumbuh Bahagia (CTB) (Note 7). AKCS, CWR and CTB are subsidiaries of CR. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp499,840 and Rp559,840, respectively.

On March 22, 2019, the Company obtained co-borrower loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp200,000 which to be used for working capital of projects CitraLand City Samarinda, CitraGrand Senyur Samarinda, CitraCity Balikpapan and CitraLand Megah Batam. Based on the amendment letter of co-borrower dated October 11, 2019, the maximum amount obtained by the Company changed to the amount of Rp10,000 and the remaining amount of Rp190,000 provided to CGM. The loan facility has 10 years period, including availability period of 3 years, and repayable through quarterly installment starting in 2022. The loan bears annual interest rate at certain margin above the rate determined by LPS. This loan jointly with the co-borrower loan obtained by CR from Mandiri are collateralized by certain landlots and buildings owned by the Company, CR, AKCS, CWR, and CTB (Note 7). AKCS, CWR, and CTB are subsidiaries of CR.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp123.500 dan Rp152.000.

Pada tanggal 22 Maret 2019, CRM, entitas anak dari CRS, memperoleh fasilitas pinjaman *co-borrower* dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp400.000 yang digunakan untuk melunasi pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, *capital expenditure*, dan modal kerja. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* selama 3 tahun dan terutang melalui angsuran triwulanan mulai tahun 2022. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan LPS ditambah margin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan tanah, bangunan, dan peralatan medis rumah sakit Ciputra Hospital yang berlokasi di CitraRaya Tangerang dan CitraGarden City Jakarta (Catatan 12) dan gadai atas seluruh saham CRM. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp139.187 dan Rp163.225.

Pada bulan Agustus 2018, CPT memperoleh fasilitas pinjaman transaksi khusus ("PTK") dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp900.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp690.000 dan berjangka waktu 7,5 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 1,5 tahun sejak tanggal perjanjian kredit digunakan untuk pembiayaan modal kerja CPT dan untuk *take over* pinjaman dari PT Bank ICBC Indonesia.
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum Rp210.000 dan berjangka waktu 8,5 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 2,5 tahun sejak tanggal perjanjian kredit digunakan untuk membiayai pembangunan gedung kantor baru proyek Ciputra International di Jakarta.

Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar JIBOR 3 bulanan ditambah margin tertentu. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan proyek Ciputra International, rekening penampungan (*escrow accounts*) (Catatan 7 dan 9), dan *corporate guarantees* dari CBP dan PT Puri Sarana Damai, pihak ketiga, keduanya pemegang saham CPT.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (continued)

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp123,500 and Rp152,000, respectively.

On March 22, 2019, CRM, a subsidiary of CRS, obtained *co-borrower* loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp400,000 which will be used for repayment of loans to PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, *capital expenditure*, and working capital. The loan facility has 10 years period, including *availability period* of 3 years, and repayable through quarterly installment starting in 2022. The loan bears annual interest rate at certain margin above the rate determined by LPS. This loan is collateralized by the land, building, and medical equipment of the Ciputra Hospitals located in CitraRaya Tangerang and CitraGarden City Jakarta (Note 12) and pledge of all CRM's shares. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp139,187 and Rp163,225, respectively.

In August 2018, CPT obtained special-purpose loan ("PTK") from Mandiri with a maximum amount Rp900,000 which consists of 2 *tranches* as follows:

- *Tranche I* with maximum amount of Rp690,000 and has credit period of 7.5 years including *availability period* and *grace period* of 1.5 years since the loan agreement date to be used to finance the working capital of CPT and to take over of loan facility from PT Bank ICBC Indonesia.
- *Tranche II* with maximum amount of Rp210,000 and has credit period of 8.5 years including *availability period* and *grace period* of 2.5 years since the loan agreement date to be used to finance the development of new office tower of Ciputra International project in Jakarta.

The loan bears annual floating interest rate at certain margin above three-month period JIBOR. The loan is collateralized by the land and building of Ciputra International project, *escrow accounts* (Notes 7 and 9), and *corporate guarantees* from CBP and PT Puri Sarana Damai, third party, both CPT's shareholders.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (lanjutan)

Pada bulan Juni 2025, seluruh fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar RpNihil dan Rp459.862.

Pada bulan Desember 2018, PT Citra Seraya Supremnusa (CSS), entitas operasi bersama CR melalui PT Citra Graha Pertiwi (CGPT) dengan kepemilikan 50%, memperoleh fasilitas PTK dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp340.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp215.000 dan berjangka waktu 6 tahun termasuk masa penarikan selama 3 tahun sejak tanggal perjanjian kredit digunakan untuk membiayai pembangunan proyek Apartemen Tower 1 CitraPlaza Nagoya, Batam.
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum Rp125.000 dan berjangka waktu 7 tahun termasuk masa penarikan selama 4 tahun sejak tanggal perjanjian kredit digunakan untuk membiayai pembangunan proyek Apartemen Tower 2 CitraPlaza Nagoya, Batam.

Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar 7,75% pada tahun 2024. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan proyek Apartemen CitraPlaza Nagoya (Catatan 7), *corporate guarantee* dari CR dan *personal guarantee* dari Bapak Soehendro Gautama dan Bapak Anas, pihak ketiga. Pada tanggal 16 Desember 2024, seluruh fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Pada tanggal 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar RpNihil.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (continued)

In June 2025, this loan facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility each amounted to RpNil and Rp459,862.

In December 2018, PT Citra Seraya Supremnusa (CSS), CR's joint operation entity through PT Citra Graha Pertiwi (CGPT) with ownership of 50%, obtained PTK from Mandiri with a maximum amount Rp340,000 which consists of 2 tranches as follows:

- *Tranche I* with maximum amount of Rp215,000 and has credit period of 6 years including availability period of 3 years since the loan agreement date to be used to finance the development of Tower 1 Apartment of CitraPlaza Nagoya, Batam.
- *Tranche II* with maximum amount of Rp125,000 and has credit period of 7 years including availability period of 4 years since the loan agreement date to be used to finance the development of Tower 2 Apartment of CitraPlaza Nagoya, Batam.

The loan bears interest at the annual floating rate of 7.75% in 2024. The loan is collateralized by the land and building of CitraPlaza Nagoya Apartment project (Note 7), *corporate guarantees* from CR and *personal guarantee* from Mr. Soehendro Gautama and Mr. Anas, third parties. On December 16, 2024, this loan facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended. As of December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank HSBC Indonesia ("HSBC")

Pada bulan November 2024, SNIP memperoleh fasilitas *green term-loan* dari HSBC dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp950.000 yang digunakan untuk melunasi fasilitas *term-loan* yang diperoleh dari BNI yang digunakan untuk membiayai proyek CiputraWorld 2 Jakarta. Fasilitas pinjaman ini berjangka waktu 7 tahun dan dapat diperpanjang untuk 3 tahun kemudian dan dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan yang ditetapkan oleh HSBC, yang berkisar antara 5,62% sampai dengan 6,73% pada tahun 2025 dan 2024. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu persediaan dan properti investasi dari proyek Ciputra World 2 Jakarta (Catatan 8 dan 14), saham SNIP yang dimiliki Perusahaan dan *corporate guarantee* dari Perusahaan. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp921.329 dan Rp928.454.

Pada bulan Mei 2019, CR memperoleh fasilitas pinjaman berjangka dari HSBC dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp420.000 yang digunakan untuk pembiayaan pengembangan proyek-proyek CR dan terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp220.000 dan berjangka waktu 5 tahun sejak tanggal penarikan.
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum Rp200.000 dan berjangka waktu 5 tahun termasuk masa penarikan (*availability period*) dan masa tenggang selama 1 tahun sejak tanggal perjanjian kredit.

Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan yang ditetapkan oleh pihak HSBC sebesar 6,86% pada tahun 2024. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik CR (Catatan 7). Pada bulan Juni 2024, seluruh fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Pada tanggal 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar RpNihil.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank HSBC Indonesia ("HSBC")

In November 2024, SNIP obtained green term-loan facility from HSBC with a maximum amount of Rp950,000 to be used to refinance SNIP's term-loan facility obtained from BNI which was used to finance CiputraWorld 2 Jakarta project. The loan has 7 years tenor with option to extend for subsequent 3 years and bears interest at the annual floating rate to be determined by HSBC, ranging from 5.62% to 6.73% in 2025 and 2024. The loan is collateralized by certain land and buildings classified as inventories and investment properties of Ciputra World 2 Jakarta project (Notes 8 and 14), SNIP's shares owned by the Company and corporate guarantee from the Company. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp921,329 and Rp928,454.

In May 2019, CR obtained term loan facilities from HSBC with a maximum amount of Rp420,000 to be used to finance the development of CR's projects which consists of 2 tranches as follows:

- *Tranche I* with maximum amount of Rp220,000 and has credit period of 5 years since the loan drawdown date.
- *Tranche II* with maximum amount of Rp200,000 and has credit period of 5 years including availability period and grace period of 1 year since the loan agreement date.

The loan bore interest at the annual floating rate to be determined by HSBC at 6.86% in 2024. The loan was collateralized by certain lands and buildings owned by CR (Note 7). In June 2024, this loan facility has been fully paid, and subsequently, the loan facility has ended. As of December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

Utang sindikasi

Pada bulan November 2021, CSN memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari PT Bank Permata Tbk dan PT Bank DBS Indonesia dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp900.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp700.000
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp200.000.

Pinjaman ini digunakan untuk melunasi kredit investasi yang diperoleh CSN dari PT Bank ICBC Indonesia dan untuk membiayai pengembangan perusahaan. Pinjaman tersebut berjangka waktu 5 tahun dan dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar 7,25% sampai dengan 7,50% pada tahun 2025 dan 2024. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap dan properti investasi CSN berupa tanah serta bangunan yang ada di atasnya (Catatan 12 dan 13), *corporate guarantee* dari Perusahaan, dan piutang usaha (Catatan 5). Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp820.167 dan Rp827.292.

Pada bulan Mei 2017, CAG memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") dan PT Bank Syariah Indonesia Tbk dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp1.400.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp884.800
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp515.200.

Fasilitas kredit ini telah mengalami perubahan pada tanggal 21 September 2021, antara lain mengubah jangka waktu pinjaman dari 5 tahun menjadi 10 tahun dan menyesuaikan jadwal pembayaran sesuai dengan jangka waktu pinjaman yang baru. Pinjaman ini digunakan untuk melunasi utang dari fasilitas kredit sindikasi yang diperoleh dari Mandiri dan PT Bank DKI dan untuk membiayai pengembangan proyek CiputraWorld 1 Jakarta dan dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar 3,00% di atas suku bunga yang ditetapkan LPS. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap milik CAG berupa tanah beserta bangunan, peralatan dan perlengkapan yang berdiri di atasnya (CiputraWorld 1 Jakarta), yang terdiri dari pusat niaga, bangunan perkantoran, hotel, mesin dan peralatan (Catatan 12 dan 13), rekening penampungan (*escrow accounts*), dan *corporate guarantee* dari Perusahaan.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

Syndication loans

In November 2021, CSN obtained syndicated credit facility from PT Bank Permata Tbk and PT Bank DBS Indonesia with maximum amount Rp900,000 which consist of 2 tranches as follows:

- *Tranche I* with maximum amount Rp700,000
- *Tranche II* with maximum amount Rp200,000.

The loan was used to refinance the investment credit facility obtained from PT Bank ICBC Indonesia and to finance the company development. The loan will mature in 5 years period and bears floating interest at annual interest at 7.25% to 7.50% in 2025 and 2024. The loan are collateralized by CSN's property and equipment and investment property, such as land with buildings in it (Notes 12 and 13), corporate guarantee from the Company, and trade receivables (Note 5). As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp820,167 and Rp827,292, respectively.

In May 2017, CAG obtained syndicated credit facilities from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") and PT Bank Syariah Indonesia Tbk with a maximum amount Rp1,400,000 which consist of 2 tranches as follows:

- *Tranche I* with maximum amount Rp884,800
- *Tranche II* with maximum amount Rp515,200.

The loan facility had been amended on September 21, 2021, among others to amend the loan maturity period from 5 years to 10 years and to amend the repayment schedule based on the new maturity period. The loan was used to refinance syndicated credit facilities obtained from Mandiri and PT Bank DKI and to finance the development of CiputraWorld 1 Jakarta project and will bear annual interest floating rate at 3.00% above the rate determined by LPS. The loans are collateralized by CAG's property and equipment such as land and the buildings, furniture and fixtures standing on it (CiputraWorld 1 Jakarta), which consist of the mall, office tower, hotel, machinery and equipment (Notes 12 and 13), escrow accounts, and corporate guarantee from the Company.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

Utang sindikasi (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2025, seluruh fasilitas kredit ini telah dilunasi dengan menggunakan pinjaman yang diperoleh dari BNI, dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini adalah masing-masing sebesar RpNihil dan Rp1.145.067.

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")

Pada tanggal 11 April 2019, WWR, entitas anak dari CNUS, dan BCA melakukan perubahan atas fasilitas kredit investasi, antara lain mengatur perubahan jumlah maksimum pinjaman menjadi Rp650.000 yang terbagi dalam 2 fasilitas, yang akan digunakan untuk penyelesaian pembangunan pusat niaga perluasan CiputraWorld Surabaya Tahap 2 dan *refinancing* fasilitas kredit yang sudah ada. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan berkisar antara 7,00% sampai dengan 7,25% pada tahun 2025 dan 2024 dan berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 2 tahun. Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan pusat niaga CiputraWorld Surabaya Tahap 1 (Catatan 13), *negative pledge* atas pusat niaga CiputraWorld Surabaya Tahap 2 serta piutang usaha yang akan diperoleh dari pusat niaga yang dibiayai. Fasilitas ini telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir antara lain memperpanjang *availability period* dan masa tenggang pinjaman tersebut. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp554.859 dan Rp594.600.

PT Bank Permata Tbk ("Permata")

Pada tanggal 31 Mei 2021, CSM memperoleh fasilitas pinjaman berjangka dari Permata dengan pagu pinjaman sebesar Rp425.000 yang digunakan untuk melunasi fasilitas kredit investasi CSM yang diperoleh dari PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Fasilitas pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan berkisar antara 7,75% sampai dengan 8,35% pada tahun 2025 dan 2024, dan berjangka waktu 5 tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan pusat niaga dan hotel Ciputra Semarang (Catatan 12 dan 13), piutang usaha (Catatan 5) dan *escrow account* (Catatan 9). Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp356.605 dan Rp409.908.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

Syndication loans (continued)

On September 30 2025, these credit facilities have been fully repaid with loan obtained from BNI, and subsequently, the loan facilities have ended. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil and Rp1,145,067, respectively.

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")

On April 11, 2019, WWR, a subsidiary of CNUS, and BCA has entered into amendment of the investment credit facility, among others, to change the maximum amount to become Rp650,000 consisting of 2 facilities, used to finance the extension of mall CiputraWorld Surabaya Phase 2 and refinance the existing credit facility. The credit facilities bears interest at annual floating rate ranging from 7.00% to 7.25% in 2025 and 2024 and have 10 years period, including availability period and grace period of 2 years. This loan facilities is collateralized by land of building of mall CiputraWorld Surabaya Phase 1 (Note 13), negative pledge of mall CiputraWorld Surabaya Phase 2 and trade receivables from the financed mall. The loan facility has been amended several times, with the latest amendment among others to extend the availability period and grace period of this facility. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp554,859 and Rp594,600, respectively.

PT Bank Permata Tbk ("Permata")

On May 31, 2021, CSM obtained a term loan facility from Permata with total maximum amount of Rp425,000 which was used to refinance CSM's investment credit facility obtained from PT Bank Maybank Indonesia Tbk. The credit facility bears annual floating interest rate ranging from 7.75% to 8.35% in 2025 and 2024, and will mature in 5 years period. This loan is collateralized by land and building of Ciputra Semarang's shopping centre and hotel (Notes 12 and 13), trade receivables (Note 5) and escrow accounts (Note 9). As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to Rp356,605 and Rp409,908, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

Pada tanggal 7 Maret 2018, PT Ciputra Victory Mitra ("CVM"), entitas anak dari CGM, memperoleh fasilitas pinjaman dari NISP dengan jumlah pagu pinjaman sebesar Rp175.000 terdiri dari 3 *tranche*, yang telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir pada tanggal 9 Maret 2021, diantaranya mengenai jumlah pagu fasilitas sebagai berikut:

- *Tranche* 1 dengan pagu pinjaman Rp47.213
- *Tranche* 2 dengan pagu pinjaman Rp40.246
- *Tranche* 3 dengan pagu pinjaman Rp42.253

Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan proyek CVM. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga mengambang sebesar *base lending rate* NISP dan berjangka waktu 6 tahun dengan masa tenggang selama 1 tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan Apartemen Vida View (Catatan 7). Pada bulan Januari 2025, seluruh fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar RpNihil dan Rp4.654.

Berdasarkan perjanjian-perjanjian utang bank tersebut di atas, Grup harus mematuhi batasan-batasan tertentu, antara lain untuk memperoleh persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman sebelum melakukan transaksi-transaksi tertentu seperti mengadakan penggabungan usaha, pengambilalihan, likuidasi atau perubahan status serta Anggaran Dasar, pembayaran kembali pinjaman dari pemegang saham, perubahan aktivitas utama, dan pembayaran dividen, serta harus memenuhi rasio-rasio keuangan tertentu.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Grup telah memenuhi semua persyaratan pinjaman-pinjaman jangka panjang tersebut di atas.

15. UTANG USAHA

Saldo utang usaha masing-masing sebesar Rp1.080.974 dan Rp1.391.321, pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 merupakan utang kepada berbagai pemasok pihak ketiga. Seluruh utang usaha pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 tidak dijamin dan berdenominasi dalam mata uang rupiah.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

On March 7, 2018, PT Ciputra Victory Mitra ("CVM"), a subsidiary of CGM, obtained a loan facility from NISP with total maximum amount of Rp175,000 consisting of 3 *tranches*, which had been amended several times, with the latest amendment on March 9, 2021, among others related to the maximum amount as follows:

- *Tranche* 1 with maximum amount of Rp47,213
- *Tranche* 2 with maximum amount of Rp40,246
- *Tranche* 3 with maximum amount of Rp42,253

This loan facility is used for CVM's project financing. The credit facility bears floating interest of NISP's *base lending rate* and will mature in 6 years period with 1 year grace period. This loan is collateralized by land and buildings of Vida View apartment (Note 7). In January 2025, this loan facility has been fully paid, and subsequently, the loan facility has ended. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil and Rp4,654, respectively.

Under the above bank loan agreements, the Group is subject to various covenants, among others, to obtain written approval from the lenders before entering into certain transactions such as mergers, takeovers, liquidation or change in status, change in the Articles of Association, repayment of loans obtained from the stockholders, change in core business activities, and payments of dividends, and to the requirement to maintain certain financial ratios.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Group has either complied with all covenants of the above-mentioned long-term borrowings.

15. TRADE PAYABLES

The balance of trade payables amounting to Rp1,080,974 and Rp1,391,321, as of September 30, 2025 and December 31, 2024, respectively, which represents payables to various third party suppliers. All of the trade payables as of September 30, 2025 and December 31, 2024 are unsecured and are denominated in rupiah.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

16. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Jaminan untuk pengurusan sertifikat kepemilikan	628.466
Utang mitra usaha operasi bersama (Catatan 40)	135.131
Uang jaminan penghuni	66.961
PT Batama Nusa Permai	41.673
Sea Investment One Pte. Ltd.(SEA1)	20.807
Uang jaminan pembeli kaveling	14.342
Lain-lain	216.338
Total utang lain-lain	1.123.718

Utang kepada PT Batama Nusa Permai merupakan utang terkait perusahaan patungan CSS (Catatan 40). Utang kepada SEA1 merupakan utang atas akuisisi CMM (Catatan 40).

Lain-lain, antara lain, merupakan liabilitas yang diakui untuk utang jasa administrasi, asuransi, dan utang non-usaha lainnya.

17. BEBAN AKRUAL

Rincian beban akrual adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Iklan dan promosi	112.357
Gaji dan tunjangan	42.307
Bunga	32.714
Listrik, air, dan telepon	10.880
Jasa manajemen	3.692
Perbaikan dan pemeliharaan	2.565
Jasa profesional	442
Lain-lain	47.636
Total beban akrual	252.593

Lain-lain terutama merupakan akrual bagi hasil kepada mitra usaha dan komisi.

16. OTHER PAYABLES

This account consists of the following:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	629.946	Deposits for ownership certificates processing arrangement
	140.074	Joint operation partner payables (Note 40)
	84.213	Deposits from residents
	41.673	PT Batama Nusa Permai
	29.098	Sea Investment One Pte. Ltd. (SEA1)
	13.108	Deposits from landlords buyers
	137.345	Others
Total other payables	1.075.457	

Payable to PT Batama Nusa Permai represents the payable relating to CSS joint venture (Note 40). Payable to SEA1 represents the payable of the CMM's acquisition (Note 40).

Others, among others, represents liabilities recognized for administrative service payables, insurance, and other non-trade payable.

17. ACCRUED EXPENSES

The details of accrued expenses are as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	82.567	Advertising and promotion
	37.365	Salaries and allowances
	66.131	Interest
	14.049	Electricity, water, and telephone
	4.549	Management fees
	3.822	Repair and maintenance
	5.469	Professional fees
	69.065	Others
Total accrued expenses	283.017	

Others mainly represents accrual for partner sharing arrangements and commission.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Pajak final	235.716
Pajak pertambahan nilai ("PPN")	594.417
Pajak penghasilan lain	53.220
Total pajak dibayar dimuka	883.353

b. Utang pajak terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Pajak penghasilan:	
Pasal 4(2)	9.521
Pasal 21	6.073
Pasal 22	189
Pasal 23	3.766
Pasal 25/29	15.362
Pasal 26	1.874
Pajak final	15.045
PPN	31.849
Pajak pembangunan I	4.434
Lain-lain	238
Total utang pajak	88.351

c. Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan, seperti yang disajikan dalam laba rugi dan taksiran rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For the Period Ended September 30,	
	2025	2024
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.994.531	1.628.969
Laba sebelum pajak penghasilan unit yang menghitung sendiri pajaknya	(508)	(95)
Laba Entitas Anak sebelum pajak penghasilan dan dampak dari eliminasi konsolidasi antar perusahaan	(317.372)	(305.312)
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	1.676.651	1.323.562
Bagian Perusahaan atas laba neto Entitas Anak	(1.929.962)	(1.471.014)
Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final:		
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	(50.625)	(60.528)
Pendapatan bunga	(7.014)	(7.475)
Pendapatan sewa	(5.098)	(5.666)
Beban sehubungan dengan		

18. TAXATION

a. Prepaid taxes consist of the following:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	270.815	Final tax
	532.330	Value added tax ("VAT")
	18.439	Other income taxes
Total prepaid taxes	821.584	Total prepaid taxes

b. Taxes payable consist of the following:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	12.580	Income taxes:
	4.922	Article 4(2)
	-	Article 21
	4.154	Article 22
	23.087	Article 23
	769	Articles 25/29
	21.868	Article 26
	39.260	Final tax
	5.649	VAT
	25	Development tax I
		Others
Total taxes payable	112.314	Total taxes payable

c. A reconciliation between profit before final and income tax, as shown in the profit or loss and estimated tax losses of the Company is as follows:

Profit before final and income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Profit before income tax of units who do tax self-assessment
Profit before income tax of Subsidiaries and reversal of intercompany consolidation eliminations
Profit before income tax attributable to the Company

Equity of the Company in net income of Subsidiaries
Profit already subjected to final taxes:
Transfer of rights on land and/or buildings
Interest income
Rent revenue

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

- c. Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan, seperti yang disajikan dalam laba rugi dan taksiran rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For the Period Ended September 30,	
	2025	2024
Beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	31.166	46.933
Beban pajak	22.171	21.365
Beban yang tidak dapat dikurangkan	3.834	2.932
Taksiran rugi fiskal Perusahaan	(258.877)	(149.891)
Saldo akumulasi rugi fiskal awal periode	(641.207)	(527.242)
Rugi fiskal kadaluarsa	-	113.147
Saldo akumulasi rugi fiskal akhir periode	(900.084)	(563.986)

Akumulasi rugi fiskal dapat digunakan maksimal selama 5 tahun. Perusahaan memutuskan untuk tidak mengakui aset pajak tangguhan dari saldo rugi fiskal karena ketidakpastian pemulihan nilainya di masa yang akan datang sebelum manfaatnya berakhir.

- d. Beban pajak penghasilan - neto terdiri atas:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For the Period Ended September 30,	
	2025	2024
Kini		
Non-final		
Perusahaan	-	-
Entitas anak	(17.879)	(27.858)
Tangguhan		
Perusahaan	-	-
Entitas anak	-	(2)
Beban pajak penghasilan - neto	(17.879)	(27.860)

- e. Pajak final terdiri atas:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For the Period Ended September 30,	
	2025	2024
Final		
Perusahaan	1.535	2.133
Entitas anak	224.523	193.562
Total Pajak Final	226.058	195.695

18. TAXATION (continued)

- c. A reconciliation between profit before final and income tax, as shown in the profit or loss and estimated tax losses of the Company is as follows: (continued)

Expense related to income already subjected to final taxes
Tax expense
Non-deductible expenses
Estimated tax losses of the Company
Tax losses carry forward at beginning of the period
Tax loss expired
Tax losses carry forward at end of the period

Tax losses carry-forward can be used for up to a maximum of 5 years. The Company decided not to recognize deferred tax assets on tax losses carry-forward due to the uncertainty in their recoverability in the near future before their benefits expire.

- d. Income tax expense - net consists of:

Current
Non-final
the Company
Subsidiaries
Deferred
the Company
Subsidiaries
Income tax expense - net

- e. Final tax consists of:

Final
the Company
Subsidiaries
Total Final Tax

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Pajak tangguhan terdiri atas:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Aset pajak tangguhan - neto	8.466	8.466
Liabilitas pajak tangguhan - neto	(29.463)	(29.463)

Manajemen berpendapat bahwa aset pajak tangguhan di atas dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

g. Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan yang dihitung dengan mengalikan laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan Perusahaan dengan tarif pajak 19% dan beban pajak penghasilan pada laba rugi adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For the Period Ended September 30,	
	2025	2024
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.994.531	1.628.969
Laba sebelum pajak penghasilan unit yang menghitung sendiri pajaknya	(508)	(95)
Laba Entitas Anak sebelum pajak penghasilan dan dampak dari eliminasi konsolidasi antar perusahaan	(317.372)	(305.312)
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	1.676.651	1.323.562
Beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	318.563	251.477
Perbedaan tetap dan temporer neto dengan tarif pajak yang berlaku	(367.750)	(279.956)
Pajak tangguhan yang tidak diakui atas estimasi rugi fiskal	49.187	28.479
Beban pajak penghasilan Perusahaan periode berjalan	-	-
Beban pajak penghasilan Perusahaan	-	-
Non-final	-	-
Tangguhan	-	-
Entitas anak	-	-
Non-final	(17.879)	(27.858)
Tangguhan	-	(2)
Beban pajak penghasilan - neto	(17.879)	(27.860)

18. TAXATION (continued)

f. Deferred tax consists of:

Deferred tax assets - net
Deferred tax liabilities - net

The management believes that the above deferred tax assets are fully recoverable through future taxable income.

g. A reconciliation between income tax expense computed by multiplying the income before final and income tax attributable to the Company by 19% and net income tax expense as shown in the profit or loss is as follows:

Profit before final and income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Profit before income tax of units who do tax self-assessment
Profit before income tax of Subsidiaries and reversal of intercompany consolidation eliminations

Profit before income tax attributable to the Company

Income tax expense at the applicable tax rate
Net permanent and temporary differences at the applicable tax rate
Unrecognized deferred tax assets arising from estimated tax loss

Current income tax expense - Company

Income tax expense Company
Non-final
Deferred
Subsidiaries
Non-final
Deferred

Income tax expense - net

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 tentang "Harmonisasi Peraturan Perpajakan" yang menetapkan, antara lain, penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula 25% menjadi 22% untuk tahun pajak 2022 dan seterusnya, serta pengurangan lebih lanjut tarif pajak sebesar 3% untuk wajib pajak badan dalam negeri yang memenuhi persyaratan tertentu; dan kenaikan tarif pajak pertambahan nilai dari semula 10% menjadi 11% yang berlaku mulai dari 1 April 2022, dan menjadi 12% yang berlaku paling lambat 1 Januari 2025.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.136 Tahun 2024 tentang Pengenaan Pajak Minimum Global ("Pilar Dua") telah diundangkan dan ditetapkan di Indonesia yang berlaku mulai 1 Januari 2025. Grup menerapkan pengecualian PSAK 212 untuk mengakui dan mengungkapkan informasi tentang aset dan liabilitas pajak tangguhan yang terkait dengan pajak penghasilan pilar dua.

h. Hasil pemeriksaan pajak

Perusahaan

Pada bulan April 2024, Perusahaan menerima sejumlah surat ketetapan pajak (SKP) untuk tahun pajak 2019. Berdasarkan SKP tersebut, rugi fiskal Perusahaan tahun 2019 dikoreksi sebesar Rp113.147, dan terdapat kurang bayar atas pajak penghasilan pasal 21, 4(2), 23, 26 dan PPN, dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp2.642. Perusahaan telah membayar tagihan pajak tersebut pada bulan Mei 2024.

Entitas Anak

Pada bulan Agustus 2020, CSM menerima sejumlah Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar ("SKPKB"), Surat Ketetapan Pajak Nihil ("SKPN"), dan Surat Tagihan Pajak ("STP") untuk Bea Materai, pajak penghasilan PPh 4(2), 21, 23, 26, 29, dan PPN untuk tahun pajak 2016, masa Pajak Desember 2019, dan April 2020, dengan jumlah keseluruhan Rp3.508, dimana CSM telah membayar seluruh tagihan pajak tersebut pada tahun 2020, yang dibebankan ke laba rugi tahun tersebut, dan mengajukan keberatan atas sebagian tahun pajak sebesar Rp2.285.

18. TAXATION (continued)

On October 29, 2021, the Government issued a Law of the Republic of Indonesia Number 7 Year 2021 about "Harmonization of Tax Regulation" which stipulates, among others, reduction to the tax rates for corporate income taxpayers and permanent establishments entities from previously 25% to become 22% starting in fiscal year 2022 and onwards, and further reduction of 3% for corporate income tax payers that fulfill certain criteria; and increase of the value added tax rate from previously 10% to become 11% effective from April 1, 2022, and become 12% no later than January 1, 2025.

The Ministry of Finance of the Republic of Indonesia's regulation No.136 Year 2024 concerning the Imposition of Global Minimum Tax ("Pillar Two") has been enacted and established in Indonesia with effective date starting 1 January 2025. The Group applies the SFAS 212 exception to recognise and disclose information on deferred tax assets and liabilities related to the Pillar Two income taxes.

h. Tax assessments

Company

In April 2024, the Company received several Tax Assessment Letter (SKP) for the fiscal year 2019. Based on the SKP, the Company's tax loss for year 2019 was adjusted by Rp113,147, and there was underpayment for income tax articles 21, 4(2), 23, 26 and VAT totaling Rp2,642. The Company has paid these tax assessments in May 2024.

Subsidiaries

In August 2020, CSM received several number of Underpayment Tax Assessment Letter ("SKPKB"), Notice of Nil Tax Assessment ("SKPN"), and Notice of Tax Collection ("STP") for Stamp Duty, income tax articles 4(2), 21, 23, 26, 29, and VAT for fiscal year 2016, tax period of December 2019, and April 2020, with a total amount of Rp3,508, of which CSM has paid all of the tax claims in 2020, which was charged to profit and loss for the year, and filed an objection to a portion of the tax year amounting to Rp2,285.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 2 September 2021, sebagian keberatan pajak CSM dikabulkan dan selanjutnya pada bulan Desember 2021, CSM telah menerima pengembalian atas tagihan yang telah dibayarkan sebesar Rp1.002, dan mengajukan banding atas hasil keberatan Pajak PPh Badan Tahun 2016. Pada bulan April 2024, keberatan tersebut telah dikabulkan, kecuali sejumlah Rp10 yang ditolak.

Pada bulan Desember 2022, CSM menerima SKPKB pajak penghasilan pasal 29 untuk tahun pajak 2017, dengan jumlah keseluruhan Rp1.842, dimana CSM telah membayar seluruh tagihan pajak tersebut pada bulan Maret 2023, yang sebagian dibebankan ke laba rugi periode berjalan dan mengajukan keberatan sebesar Rp1.745. Pada bulan Januari 2024, sebagian keberatan tersebut telah dikabulkan sebagian sebesar Rp978.

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Akun ini terdiri atas:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Liabilitas imbalan kerja	134.936

Grup menyelenggarakan program iuran pasti untuk seluruh karyawan yang memenuhi persyaratan. Program pensiun tersebut dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan Manulife Indonesia ("DPLKMI") yang merupakan badan hukum yang didirikan oleh PT Asuransi Manulife Indonesia. Pendirian DPLKMI telah disahkan oleh Keputusan Menteri Keuangan No. KEP-331/KM.6/2004 tanggal 9 Agustus 2004.

Grup mencatat liabilitas imbalan kerja sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2020 ("UU 11/2020") tentang Cipta Kerja tanggal 2 November 2020 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2021 ("PP 35/2021") tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu ("PKWT"), Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja tanggal 2 Februari 2021. Tambahan manfaat imbalan kerja sesuai PP35/2021 tidak dilakukan pendanaan.

18. TAXATION (continued)

Subsidiaries (continued)

On September 2, 2021, several CSM tax objection was granted and at December 2021, CSM received the refund of paid bill amounted to Rp1,002, and requested appeal of Corporate Income Tax objection for the 2016 fiscal year. In April 2024, the objection above has been partially granted, except Rp10 that has been rejected.

In December 2022, CSM received SKPKB income tax article 29 for fiscal year 2017, with a total amount of Rp1,842, of which CSM has paid all of the tax claim in March 2023, which partially was charged to profit and loss for the period, and filed an objection amounting to Rp1,745. In January 2024, the objection above has been partially granted amounted to Rp978.

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY

This account consists of the following:

31 Desember 2024/ December 31, 2024	
134.936	Employee benefits liability

The Group has a defined contribution plan covering substantially all of its eligible employees. The plan is administered by Dana Pensiun Lembaga Keuangan Manulife Indonesia ("DPLKMI") which is a statutory body established by PT Asuransi Manulife Indonesia. The establishment of DPLKMI has been approved by the Ministry of Finance in its decree No. KEP-331/KM.6/2004 dated August 9, 2004.

The Group recognizes employee benefits liability in accordance with Law of the Republic Indonesia No. 11 Year 2020 ("LL 11/2020") on Cipta Kerja dated November 2, 2020 and Government Regulation of the Republic Indonesia No. 35 Year 2021 ("PP 35/2021") on "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu ("PKWT"), Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja" dated February 2, 2021. The additional benefits under PP35/2021 are unfunded.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Total liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan beban imbalan kerja netto yang diakui dalam laporan laba rugi dan PKL konsolidasian ditentukan oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

Asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

Tingkat diskonto per tahun	7,10% (2023: 6,60%)	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan upah tahunan	5% per tahun/per annum (2023: 3% per tahun/per annum)	Annual salary increase rate
Tingkat kematian	Tabel Mortalita Indonesia 2019 (TMI 4)/ Indonesian Mortality Table 2019 (TMI 4)	Mortality rate
Tingkat kecacatan	10% dari tabel mortalitas/10% of mortality table	Disability rate
Tingkat pengunduran diri	7% per tahun dari usia 40 tahun dan berkurang secara proporsional menjadi 0% per tahun pada usia pensiun normal dan setelahnya/ 7% per annum starting from 40 years old and decreasing proportionally become 0% per annum at normal retirement age	Resignation rate
Usia pensiun normal	45 tahun, 50 tahun, 55 tahun, 56 tahun dan 60 tahun, sesuai informasi dari Perusahaan untuk setiap karyawan/ 45 years old, 50 years old, 55 years old, 56 years old, and 60 years old based on Company's information for each employee	Normal retirement age

a. Beban imbalan kerja netto

a. Net employee benefits expense

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For the Year Ended December 31,		
	2024	2023	
Biaya jasa kini	15.274	16.067	Current service cost
Biaya terminasi dan akuisisi aset atas transfer masuk (keluar) karyawan	12.450	14.342	Termination costs and acquisition fees of employee's transfer in (out)
Biaya bunga	8.617	8.090	Interest cost
Transfer masuk/keluar - neto	(1.019)	(1.778)	Transfer in/out - net
Penyesuaian - Atribusi siaran pers DSAK	-	98	Adjustment - Attribution of DSAK's press release
Biaya jasa lalu:			Past service cost:
Amandemen	(309)	-	Amendment
Kurtailmen	(3.849)	(7.478)	Curtailment
Penghasilan bunga dari:			Interest income from:
Aset program pensiun	(3.159)	(3.651)	Pension plan asset
Dampak batasan aset	(426)	(671)	Effect of asset ceiling
Beban imbalan kerja - neto	27.579	25.019	Employee benefits expense - net

Beban imbalan kerja telah dibebankan pada operasi tahun berjalan.

The employment benefits expense were charged to current year operations.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

b. Liabilitas imbalan kerja jangka panjang

b. Long-term employee benefits liability

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Nilai kini dari liabilitas imbalan pasti	178.054	178.054	Present value of defined benefit obligation
Nilai wajar aset program pensiun	(48.708)	(48.708)	Fair value of plan assets
Dampak batasan aset	5.590	5.590	Effect of asset ceiling
Liabilitas imbalan kerja	134.936	134.936	Employee benefits liability

c. Mutasi nilai kini dari liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

c. The movements of present value of defined benefit obligation are as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Saldo awal tahun	149.886	134.667	Balance at beginning of year
Penyesuaian	-	98	Adjustment
Biaya jasa kini	15.274	16.067	Current service cost
Biaya jasa lalu:			Past service cost:
Amandemen	(309)	-	Amendment
Kurtailmen	(3.849)	(7.478)	Curtailment
Beban bunga	8.617	8.090	Interest cost
Transfer masuk/keluar - neto	(1.019)	(1.778)	Transfer in/out - net
Pembayaran manfaat secara langsung selama tahun berjalan	(2.615)	(696)	Direct payments during the year
Pembayaran manfaat dari aset program pensiun	(8.784)	(11.273)	Benefits paid from plan assets
Kerugian (keuntungan) aktuarial atas:			Actuarial loss (gain) due from:
Efek perubahan asumsi	16.844	2.857	Changes in financial assumption
Penyesuaian pengalaman	4.009	9.332	Experience adjustments
Saldo akhir tahun	178.054	149.886	Balance at end of year

d. Mutasi nilai wajar dari aset program pensiun adalah sebagai berikut:

d. The movements in fair value of plan assets are as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Saldo awal tahun	49.919	57.303	Balance at beginning of year
Kontribusi tahun berjalan	16.456	15.359	Contributions during the year
Penghasilan bunga	3.159	3.651	Interest income
Pembayaran manfaat	(19.784)	(24.793)	Benefits paid from plan assets
Kerugian aset program	(1.042)	(1.601)	Loss on plan asset
Saldo akhir tahun	48.708	49.919	Balance at end of year

Kategori-kategori utama dari aset program pensiun sebagai persentase dari nilai wajar total aset program dana pensiun adalah 70% di portofolio pasar uang, 20% di portofolio pendapatan tetap, dan 10% di portofolio saham.

The major categories of pension plan assets as a percentage of the fair value of the total plan assets are 70% money market portfolio, 20% fixed income portfolio, and 10% investment in stocks portfolio.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Jatuh tempo pembayaran liabilitas imbalan kerja sesuai PP 35/2021 yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Di bawah 1 tahun	32.367
2-5 tahun	77.975
6-10 tahun	127.305
>10 tahun	540.918

Durasi rata-rata kewajiban manfaat pasti diakhir periode pelaporan masing-masing adalah 9,46 tahun untuk Grup.

Analisa sensitivitas kuantitatif untuk liabilitas imbalan kerja sesuai PP 35/2021 atas asumsi-asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	Tingkat diskonto/ Discount rates	Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan kerja/ Effect on present value of employee benefits liability
	Persentase/ Percentage	
Kenaikan	1%	(9.042)
Penurunan	(1%)	10.072

Manajemen berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja karyawan telah cukup sesuai dengan yang disyaratkan oleh PP 35/2021.

20. LIABILITAS KONTRAK

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Uang muka yang diterima dari pihak ketiga untuk:	
Penjualan atas tanah dan bangunan	9.120.904
Penjualan apartemen dan lainnya	313.654
Total liabilitas kontrak	9.434.558

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Liabilitas kontrak jangka pendek	8.138.716
Liabilitas kontrak jangka panjang	1.295.842
Total liabilitas kontrak	9.434.558

Seluruh liabilitas kontrak yang diterima Grup adalah dalam mata uang rupiah.

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

The maturity of undiscounted payment employee benefits liability according to PP 35/2021 as of December 31, 2024 are as follows:

Below 1 year	
2-5 years	
6-10 years	
>10 years	

The average duration of the defined benefits plan obligation at the end of reporting period is 9.46 years for the Group.

The quantitative sensitivity analysis of employee benefits liability according to PP 35/2021 for significant assumptions as of December 31, 2024 is as follows:

	Kenaikan gaji di masa depan/ Future salary increases	Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan kerja/ Effect on present value of employee benefits liability
	Persentase/ Percentage	
Kenaikan	1%	11.222
Penurunan	(1%)	(10.261)

Management believes that the employee benefits liability is sufficient in accordance with the requirements of the PP 35/2021.

20. CONTRACT LIABILITIES

This account consists of:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	Downpayments received from third parties for: Sale of land and buildings Sale of apartments and others
Uang muka yang diterima dari pihak ketiga untuk:		
Penjualan atas tanah dan bangunan	10.508.495	
Penjualan apartemen dan lainnya	510.129	
Total liabilitas kontrak	11.018.624	Total contract liabilities

Contract liabilities are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	Current contract liabilities Non-current contract liabilities
Liabilitas kontrak jangka pendek	9.283.648	
Liabilitas kontrak jangka panjang	1.734.976	
Total liabilitas kontrak	11.018.624	Total contract liabilities

All of the contract liabilities by the Group are denominated in rupiah.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

21. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Rincian pendapatan diterima dimuka dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Sewa ruang pusat niaga dan kawasan komersial	175.454
Sewa kantor	27.066
Iuran keanggotaan golf dan club house	1.512
Lain-lain	52.457
Total pendapatan diterima dimuka	256.489

Lain-lain terutama merupakan pendapatan diterima dimuka atas sewa ballroom hotel.

Seluruh pendapatan diterima dimuka yang diterima Grup adalah dalam mata uang rupiah.

22. UANG JAMINAN PENYEWA

Akun ini terutama merupakan uang jaminan penyewa pusat niaga dan kawasan komersial yang akan dikembalikan pada saat berakhirnya masa sewa dengan persyaratan tertentu.

23. WESEL BAYAR

	30 September 2025/ September 30, 2025
Nilai nominal - Wesel 2026	1.940.064
Biaya emisi ditangguhkan	(2.591)
Neto	1.937.473

Perusahaan menerbitkan Wesel 2026 dengan nilai nominal sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh) dari total nilai program yang berjumlah sebesar SGD400.000.000 (nilai penuh) yang terdaftar pada Bursa Efek Singapura dengan The Bank of New York Mellon, Cabang Singapura, pihak ketiga, bertindak selaku wali amanat, dengan rincian sebagai berikut:

	Nilai nominal/ face value (nilai penuh/ full amount)
Wesel 2026/ Notes 2026	
Seri 1/Series 1	SGD 100.000.000
Seri 2/Series 2	SGD 25.000.000
Seri 3/Series 3	SGD 25.000.000
Jumlah/Total	SGD 150.000.000

Penerbitan Wesel 2026 tersebut ditujukan untuk melunasi Wesel 2021. Wesel 2026 tersebut merupakan kewajiban tanpa jaminan dan tidak memiliki persyaratan pemeringkatan. Bunga terutang setiap enam bulan pada tanggal 2 Februari dan 2 Agustus dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 6% per tahun.

21. UNEARNED REVENUES

The details of unearned revenues received from third parties are as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	159.438	Rental of malls and commercial areas
	33.632	Rental of office
	1.080	Golf and club house membership
	37.750	Others
Total unearned revenues	231.900	

Others mainly represent of unearned revenues received from rental of hotel ballroom.

All of the unearned revenues received by the Group are denominated in rupiah.

22. TENANTS' DEPOSITS

This account mainly represents deposits received from tenants of malls and commercial areas which will be returned upon the lease completion under certain terms and conditions.

23. NOTES PAYABLE

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Nilai nominal - Wesel 2026	1.787.901	Face value - Notes 2026
Biaya emisi ditangguhkan	(8.220)	Deferred issuance costs
Neto	1.779.681	Net

The Company issued Notes 2026 at a par value amounting to SGD150,000,000 (full amount) of SGD400,000,000 (full amount) programme size which was listed at Singapore Exchange Listing with The Bank of New York Mellon, Singapore Branch, third party, as the trustee, with details as follows:

Jangka waktu/tenor	
Tanggal penerbitan/ issuance date	Jatuh tempo/ due date
02/02/2021	02/02/2026
11/02/2021	02/02/2026
05/03/2021	02/02/2026

The proceeds from the issuance of Notes 2026 was used to refinance Notes 2021. Notes 2026 constitute an unsecured obligation and have no rating requirement. Interest is payable semiannually on every February 2 and August 2 with fixed interest rate of 6% annually.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

23. WESEL BAYAR (lanjutan)

Wesel 2026 tersebut mendapat penilaian peringkat BB- (stable) dari Fitch Ratings, yang telah berakhir pada tanggal 30 September 2024.

Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku seperti persyaratan yang tidak boleh dilakukan, mempertahankan persyaratan keuangan, dan persyaratan lainnya yang tercantum dalam Perjanjian Perwalianamanatan. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Perusahaan telah memenuhi semua syarat dan ketentuan tersebut.

23. NOTES PAYABLE (continued)

Notes 2026 received the rating of BB- (stable) from Fitch Ratings, which has ended on September 30, 2024.

The Company has to comply with terms and conditions such as negative pledge, maintaining financial covenant, and other covenants in the trust deed. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company has fulfilled all terms and conditions.

24. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

Akun ini terdiri atas:

24. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

This account consists of:

30 September 2025/September 30, 2025					
		Jumlah nosional/ Notional amount	Aset derivatif/ Derivative assets	Liabilitas derivatif/ Derivative liabilities	
Call spread terkait dengan Wesel 2026	SGD	150	69.003	-	Call spread related to Notes 2026
Jumlah			69.003	-	Total
Bagian lancar			69.003	-	Current portion
Bagian tidak lancar			-	-	Non-current portion
31 Desember 2024/December 31, 2024					
		Jumlah nosional/ Notional amount	Aset derivatif/ Derivative assets	Liabilitas derivatif/ Derivative liabilities	
Call spread terkait dengan Wesel 2026	SGD	150	33.264	-	Call spread related to Notes 2026
Jumlah			33.264	-	Total
Bagian lancar			-	-	Current portion
Bagian tidak lancar			33.264	-	Non-current portion

Pada bulan Februari 2024, Perusahaan dan Deutsche Bank AG, Cabang Jakarta (DBJKT) menandatangani perjanjian Call Spread (Perjanjian) dengan nilai nosional sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh) untuk spread antara Rp12.127 (lower strike) dan Rp12.627 (upper strike) (nilai penuh), yang berlaku efektif sejak tanggal 2 Februari 2024, dengan premi sebesar 0,87% per tahun yang terhutang setiap tanggal 2 Februari dan 2 Agustus sampai dengan berakhirnya waktu Perjanjian pada tanggal 2 Februari 2026.

In February 2024, the Company and Deutsche Bank AG Jakarta Branch (DBJKT) entered into a call spread contract (Agreement) with notional amount of SGD150,000,000 (full amount) with spread between Rp12,127 (lower strike) and Rp12,627 (upper strike) (full amount), effective February 2, 2024, with the premium of 0.87% per annum payable every February 2 and August 2 until the Agreement expires on February 2, 2026.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

24. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF (lanjutan)

Pada bulan Februari 2021, Perusahaan dan DBJKT menandatangani perjanjian *Call Spread* (Perjanjian) dengan nilai nosional sebesar SGD100.000.000 (nilai penuh) untuk *spread* antara Rp10.720 (*lower strike*) dan Rp12.220 (*upper strike*) (nilai penuh), yang berlaku efektif sejak tanggal 2 Februari 2021, dengan premi dibayar dimuka sebesar SGD2.000.000 (nilai penuh) dan premi tahunan sebesar 1,90% yang terhutang setiap tanggal 2 Februari dan 2 Agustus sampai dengan berakhirnya waktu Perjanjian pada tanggal 2 Februari 2026. Perjanjian ini telah diakhiri pada bulan Februari 2024.

Pada bulan Maret 2021, Perusahaan dan PT Bank DBS Indonesia (DBSI) menandatangani perjanjian *Call Spread* (Perjanjian) dengan nilai nosional sebesar SGD50.000.000 (nilai penuh) untuk *spread* antara Rp10.850 (*lower strike*) dan Rp12.350 (*upper strike*) (nilai penuh), dengan premi sebesar 2,05% per tahun yang terhutang setiap tanggal 2 Februari dan 2 Agustus sampai dengan berakhirnya waktu Perjanjian pada tanggal 2 Februari 2026. Perjanjian ini telah diakhiri pada bulan Februari 2024.

**24. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS
(continued)**

In February 2021, the Company and DBJKT entered into a call spread contract (Agreement) with notional amount of SGD100,000,000 (full amount) with spread between Rp10,720 (lower strike) and Rp12,220 (upper strike) (full amount), effective February 2, 2021, with the upfront premium of SGD2,000,000 (full amount) and annual premium of 1.90% payable every February 2 and August 2 until the Agreement expires on February 2, 2026. This agreement has been terminated on February 2024.

In March 2021, the Company and PT Bank DBS Indonesia (DBSI) entered into a call spread contract (Agreement) with notional amount of SGD50,000,000 (full amount) with spread between Rp10,850 (lower strike) and Rp12,350 (upper strike) (full amount), with the premium of 2.05% per annum payable every February 2 and August 2 until the Agreement expires on February 2, 2026. This agreement has been terminated on February 2024.

25. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 adalah sebagai berikut:

25. CAPITAL STOCK

The composition of the Company's share ownership as of September 30, 2025 was as follows:

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh/ Number of shares issued and fully paid	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Total/ Total	Stockholders
PT Sang Pelopor	9.882.123.998	53,31%	2.470.531	PT Sang Pelopor
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%):				Others (each below 5% ownership):
Manajemen:				Management
Harun Hajadi	14.399.560	0,08%	3.600	Harun Hajadi
Nanik J. Santoso	857.039	<0,01%	214	Nanik J. Santoso
Tulus Santoso	405.237	<0,01%	101	Tulus Santoso
Sutoto Yakobus	174.942	<0,01%	44	Sutoto Yakobus
Masyarakat	8.637.734.479	46,60%	2.159.434	Public
Total	18.535.695.255	100,00%	4.633.924	Total

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

25. MODAL SAHAM (lanjutan)

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh/ Number of shares issued and fully paid	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership
PT Sang Pelopor	9.882.123.998	53,31%
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%):		
Manajemen:		
Harun Hajadi	14.399.560	0,08%
Nanik J. Santoso	857.039	<0,01%
Tulus Santoso	355.237	<0,01%
Sutoto Yakobus	174.942	<0,01%
Masyarakat	8.637.784.479	46,60%
Total	18.535.695.255	100,00%

25. CAPITAL STOCK (continued)

The composition of the Company's share ownership as of December 31, 2024 was as follows:

Total/ Total	Stockholders
2.470.531	PT Sang Pelopor
	Others (each below 5% ownership):
	Management
3.600	Harun Hajadi
214	Nanik J. Santoso
89	Tulus Santoso
44	Sutoto Yakobus
2.159.446	Public
4.633.924	Total

Pembentukan saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya

Dalam rangka memenuhi Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007, yang mengharuskan perusahaan-perusahaan secara bertahap mencadangkan sekurang-kurangnya 20% dari modal yang ditempatkan sebagai cadangan dana umum, para pemegang saham menyetujui pencadangan sebagian dari saldo laba Perusahaan sebagai cadangan dana umum sebesar Rp1.000 masing-masing pada tahun 2025 dan 2024 yang diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ("RUPS") tanggal 17 Juni 2025 dan 19 Juni 2024.

Pembagian dividen

Berdasarkan keputusan RUPS pada tanggal 17 Juni 2025, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp24 per saham atau sebesar Rp444.857 yang berasal dari laba bersih tahun 2024.

Berdasarkan keputusan RUPS pada tanggal 19 Juni 2024, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp21 per saham atau sebesar Rp389.250 yang berasal dari laba bersih tahun 2023.

Appropriation of retained earnings

In compliance with Corporation Law No. 40 Year 2007, which requires companies to set aside, on a gradual basis, an amount equivalent to at least 20% of their subscribed capital as general reserve, the stockholders approved the partial appropriation of the Company's retained earnings as general reserve amounting to Rp1,000 each in 2025 and 2024, which were declared during the Annual General Meeting of Stockholders ("AGMS") held on June 17, 2025 and June 19, 2024, respectively.

Dividend declaration

Pursuant to a resolution in the AGMS held on June 17, 2025, the stockholders approved the distribution of cash dividend of Rp24 per share or totaling Rp444,857 in respect of the 2024 net income.

Pursuant to a resolution in the AGMS held on June 19, 2024, the stockholders approved the distribution of cash dividend of Rp21 per share or totaling Rp389,250 in respect of the 2023 net income.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

25. MODAL SAHAM (lanjutan)

Tambahan Modal Disetor

Tambahan modal disetor terdiri atas:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Agio saham:		
Penggabungan usaha (Catatan 1c)	3.448.514	3.448.514
Dividen saham tahun 2016	104.095	104.095
Dividen saham tahun 2015	90.664	90.664
Penawaran Umum Terbatas I	7.174	7.174
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali:		
Transaksi ICH (Catatan 9)	14.963	14.963
Akuisisi ACK	(39.173)	(39.173)
Akuisisi PGM	(88.055)	(88.055)
Akuisisi CLM	(3.988)	(3.988)
Lain-lain	(21.845)	(21.845)
Pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui penarikan saham treasury	(27.196)	(27.196)
Lain-lain (pengampunan pajak)	53.683	53.683
Neto	3.538.836	3.538.836

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi ACK

Pada tanggal 26 Juni 2018, CNUS mengakuisisi 60% kepemilikan di PT Ardaya Cipta Karsa ("ACK") melalui pembelian saham dari PT Ciputra Internasional, pihak berelasi, dengan nilai akuisisi Rp95.913.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi PGM

Pada bulan Juni 2015, CNUS mengakuisisi 60% kepemilikan di PT Panasia Griya Mekarasi ("PGM") melalui pembelian saham dari PT Ciputra Multi Kreasi dan PT Gemaiindah Intikarya, pihak berelasi, dengan nilai akuisisi Rp240.000.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi CLM

Pada tanggal 27 Juni 2023, CMKN, entitas anak CNUS, mengakuisisi 99,99% kepemilikan di CLM melalui pembelian saham dari PT Nugraha Mandiri Persada, pihak berelasi, dan CRS dengan total biaya akuisisi sebesar Rp103.980.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Lain-lain

Akun ini merupakan selisih antara nilai buku atas CPG, PT Lahan Adyabumi (LAB), CWR, CMP, CTB, PT Jasa Jakarta Investindo (JJI), dan CI dengan nilai pengalihan ke CR pada tahun 2002 dan 2007.

25. CAPITAL STOCK (continued)

Additional Paid-in Capital

Additional paid-in capital consists of the following:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Premium on share capital:	
Merger transaction (Note 1c)	3.448.514
Stock dividend 2016	104.095
Stock dividend 2015	90.664
Limited Public Offering I	7.174
Difference arising from restructuring transaction of entities under common control:	
ICH transaction (Note 9)	14.963
Acquisition of ACK	(39.173)
Acquisition of PGM	(88.055)
Acquisition of CLM	(3.988)
Others	(21.845)
Reduction of issued and fully-paid share capital through withdrawal of treasury stock	(27.196)
Others (tax amnesty)	53.683
Net	3.538.836

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of ACK

On June 26, 2018, CNUS acquired 60% ownership in PT Ardaya Cipta Karsa ("ACK") through purchase of the share ownership from PT Ciputra Internasional, related party, for a total acquisition cost of Rp95,913.

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of PGM

In June 2015, CNUS acquired 60% ownership in PT Panasia Griya Mekarasi ("PGM") through purchase of the share ownership from PT Ciputra Multi Kreasi and PT Gemaiindah Intikarya, related parties, for a total acquisition cost of Rp240,000.

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of CLM

On June 27, 2023, CMKN, a subsidiary of CNUS, acquired 99,99% ownership in CLM from PT Nugraha Mandiri Persada, related party, and CRS for a total acquisition cost of Rp103,980

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Others

This account represents the difference between the book value of each of CPG, PT Lahan Adyabumi (LAB), CWR, CMP, CTB, PT Jasa Jakarta Investindo (JJI), and CI with CR's acquisition price in 2002 and 2007.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

25. MODAL SAHAM (lanjutan)

Tambahan Modal Disetor (lanjutan)

Pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui penarikan saham treasury

Akun ini merupakan selisih nilai tercatat saham treasury dan jumlah pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh (penarikan saham treasury).

Saham treasury Perusahaan berasal dari pembelian kembali 24.608.142 lembar saham dengan biaya akuisisi Rp33.348 yang merupakan jumlah saham *Odd Lot* dan pemegang saham yang tidak sepakat dengan penggabungan usaha atas Perusahaan, CTRS dan CTRP (Catatan 1c).

Berdasarkan keputusan RUPS Perusahaan tanggal 27 Juli 2022, para pemegang saham menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penarikan kembali saham treasury sebanyak 24.608.142 lembar, yang kemudian diaktakan dengan akta notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. No. 54 tanggal 24 Januari 2023 mengenai pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh yang dilakukan melalui penarikan saham treasury (Catatan 1).

26. SELISIH NILAI TRANSAKSI EKUITAS DENGAN KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini merupakan akumulasi dari berbagai transaksi yang mengakibatkan perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan pada entitas anak tanpa mengakibatkan hilangnya pengendalian, antara lain sebagai berikut:

- Penerbitan saham baru Perusahaan kepada pemegang saham nonpengendali dari CTRS dan CTRP dalam rangka penggabungan usaha pada tahun 2017 (Catatan 1c).
- Dilusi kepemilikan Perusahaan di CRS pada tahun 2016.
- Perubahan bagian Perusahaan atas nilai ekuitas CSN sebagai akibat konversi dari obligasi konversi yang dimiliki pihak ketiga menjadi saham CSN pada tahun 2003.
- Akuisisi 49% kepemilikan saham PT Citra Menara Megah (CMM) (Catatan 40).
- Akuisisi 12,38% kepemilikan saham PT Ciputra Citra Trisula (CCT) pada tahun 2023.

25. CAPITAL STOCK (continued)

Additional Paid-in Capital (continued)

Reduction of issued and fully-paid share capital through withdrawal of treasury stock

This account represents difference between the carrying amount of treasury stock and the capital reduction of issued and fully paid capital (withdrawal of treasury stock).

The Company's treasury stock derived from the repurchase of 24,608,142 shares with total acquisition costs of Rp33,348 represents *Odd Lot* shares and the dissenting shareholders to the merger transactions of the Company, CTRS and CTRP (Note 1c).

Pursuant to the Company's resolution in the AGMS dated July 27, 2022, the shareholders agreed the Company's plan to withdraw its treasury stock of 24,608,142 shares, which was notarized with the deed No. 54 dated January 24, 2023 of Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., concerning the reduction of the Company's issued and fully paid share capital through withdrawal of its treasury stock (Note 1).

26. DIFFERENCE IN VALUE OF EQUITY TRANSACTIONS WITH NON-CONTROLLING INTERESTS

This account represent accumulated total from various transactions that resulted in change in Company's ownership interest in subsidiaries that does not result in a loss of control, among others, as follows:

- Issuance of new shares to non-controlling shareholders of CTRS and CTRP related to the merger in 2017 (Note 1c).
- Dilution of the Company's ownership in CRS in 2016.
- The change in the Company's share in the equity of CSN as a result of the conversion of convertible bonds owned by third parties into CSN's shares in 2003.
- The acquisition of 49% ownership of PT Citra Menara Megah (CMM) (Note 40).
- The acquisition of 12.38% ownership of PT Ciputra Citra Trisula (CCT) in 2023.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

27. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak merupakan bagian pemegang saham minoritas atas aset bersih entitas anak yang tidak seluruh sahamnya dimiliki oleh Grup. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak masing-masing sebesar Rp2.799.986 dan Rp2.753.955. Untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024, total penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali masing-masing sebesar Rp128.664 dan Rp128.245.

Tidak terdapat entitas anak yang mempunyai saldo kepentingan nonpengendali yang material secara individual.

27. NON-CONTROLLING INTERESTS

Non-controlling interests in net assets of subsidiaries represent the share of minority shareholders in the net assets of subsidiaries that are not wholly owned by the Group. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the balance of non-controlling interests on net assets of subsidiaries amounted to Rp2,799,986 and Rp2,753,955, respectively. For the periods ended September 30, 2025 and 2024, total comprehensive income attributable to non-controlling interest amounted to Rp128,664 and Rp128,245, respectively.

There is no subsidiary that have material non-controlling interests balances individually.

28. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan netto adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For Period Ended September 30,	
	2025	2024
Penjualan netto dari:		
Kaveling, rumah hunian dan ruko	6.125.596	4.951.103
Apartemen	391.603	270.036
Kantor	156.045	181.603
Sub-total	6.673.244	5.402.742
Pendapatan usaha:		
Pusat niaga dan kawasan komersial (Catatan 13)	553.072	572.037
Pelayanan kesehatan	519.326	468.066
Hotel	383.618	395.647
Sewa kantor	114.298	124.650
Lapangan golf	44.238	46.595
Lain-lain	104.007	107.640
Sub-total	1.718.559	1.714.635
Total pendapatan netto	8.391.803	7.117.377

Grup terlibat dalam beberapa perjanjian sewa, dimana Grup mengakui pendapatan sewa berdasarkan persentase bagi hasil yang diterima oleh *tenant* Grup setiap bulannya. Sistem bagi hasil tersebut tidak akan lebih rendah dari pembayaran sewa minimum yang telah disetujui oleh Grup dan *tenant*. Pada tanggal 30 September 2025 dan 2024, tidak terdapat perkiraan efek keuangan yang dibuat karena manajemen berkeyakinan bahwa perhitungan sewa kontingen tidak praktis bagi Grup.

28. SALES AND REVENUES

The details of net revenues are as follows:

Net sales of:
Landlots, residential and shophouses
Apartments
Office
Sub-total
Operating revenues:
Malls and commercial areas (Note 13)
Healthcare
Hotels
Office leased
Golf courses
Others
Sub-total
Total net revenues

The Group is engaged with various rental agreements, whereby the Group shall recognize rental income based on profit sharing percentage of revenues earned by the Group's tenants on a monthly basis. These profit sharing arrangements shall not go below the agreed minimum lease payments of the Group and the tenants. As of September 30, 2025 and 2024, no estimate of the financial effect is made since management believes calculation of the contingent rent is not practicable for the Group.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**28. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA
(lanjutan)**

Termasuk di dalam penjualan neto tahun 2025 dan 2024 adalah pendapatan keuangan yang merupakan dampak dari komponen pendanaan signifikan berdasarkan PSAK 115 masing-masing sebesar Rp410.927 dan Rp259.387.

Untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 2024, tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi.

Untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 2024, tidak terdapat pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian.

Jumlah agregat dari harga transaksi yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan yang belum dipenuhi (atau belum dipenuhi sebagian) pada akhir periode pelaporan telah diungkapkan pada Catatan 20.

28. SALES AND REVENUES (continued)

Including in the 2025 and 2024 net sales are the finance income representing significant financing component impact in accordance with PSAK 115 amounting to Rp410,927 and Rp259,387, respectively.

For the periods ended September 30, 2025 and 2024, no revenues from related parties.

For the periods ended September 30, 2025 and 2024, no revenues exceeding 10% of total consolidated revenues were earned from any single customer.

The aggregate amount transaction price allocated to the remaining performance obligations (unsatisfied or partially satisfied) as at the end of reporting period has been disclosed in Note 20.

29. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

29. COST OF SALES AND DIRECT COSTS

The details of cost of sales and direct costs are as follows:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For Periods Ended September 30,		
	2025	2024	
Beban pokok penjualan (Catatan 7):			Cost of sales of (Note 7):
Kaveling, rumah hunian dan ruko	3.069.382	2.566.458	Landlots, residential and shophouses
Apartemen	258.752	169.715	Apartments
Kantor	46.545	77.264	Office
Total beban pokok penjualan	3.374.679	2.813.437	Total cost of sales
Beban langsung:			Direct costs:
Pelayanan kesehatan	340.145	258.058	Healthcare
Pusat niaga dan kawasan komersial	310.116	286.390	Malls and commercial areas
Hotel	214.170	216.265	Hotels
Sewa kantor	58.596	55.915	Office leased
Lapangan golf	30.388	28.145	Golf courses
Lain-lain	37.464	37.337	Others
Total beban langsung	990.879	882.110	Total direct costs
Total beban pokok penjualan dan beban langsung	4.365.558	3.695.547	Total cost of sales and direct costs

Untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 2024, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi dan pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok penjualan dan beban langsung konsolidasian.

For the periods ended September 30, 2025 and 2024, no purchases from related parties and no purchases exceeding 10% of the total consolidated cost of sales and direct costs were made from any single supplier.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

30. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri atas:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For Periods Ended September 30,	
	2025	2024
Gaji, upah, dan imbalan kerja lainnya	765.483	671.771
Penyusutan (Catatan 12)	114.718	116.878
Pajak dan perijinan	49.661	41.465
Jasa profesional	37.457	26.026
Beban kantor	31.381	31.318
Pemeliharaan dan perbaikan	30.366	25.723
Sumbangan, jamuan, dan representasi	22.399	13.506
Listrik, air, dan telepon	20.876	17.168
Sewa	14.973	18.966
Jasa koordinasi	12.844	13.019
Parkir dan bensin	10.322	10.343
Perjalanan dinas dan transportasi	8.822	10.642
Pos dan telekomunikasi	8.292	8.005
Asuransi	7.820	6.977
Fotokopi dan alat tulis kantor	5.605	6.159
Rekrutmen dan pelatihan	5.430	6.290
Lain-lain	119.103	97.118
Total beban umum dan administrasi	1.265.552	1.121.374

30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consists of the following:

Salaries, wages, and other employee benefits
Depreciation (Note 12)
Taxes and licenses
Professional fees
Office expenses
Repair and maintenance
Donation, entertainment, and representation
Electricity, water, and telephone
Rental
Coordination fees
Parking and fuel
Travelling and transportation
Postage and telecommunication
Insurance
Photocopy and stationery
Recruitment and training
Others
Total general and administrative expenses

31. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For Periods Ended September 30,	
	2025	2024
Komisi penjualan	141.250	109.672
Promosi dan iklan	129.864	141.157
Gaji, upah, dan imbalan kerja lainnya	19.995	12.280
Jasa koordinasi	4.810	4.851
Penyusutan	2.200	857
Lain-lain	60.712	58.237
Total beban penjualan	358.831	327.054

31. SELLING EXPENSES

The details of selling expenses are as follows:

Sales commissions
Promotion and advertising
Salaries, wages, and other employee benefits
Coordination fees
Depreciation
Others
Total selling expenses

32. PENGHASILAN LAIN-LAIN - NETO

Akun ini terdiri atas:

- penghasilan manajemen estat, laba penjualan aset tetap, penghasilan dari denda, pembatalan dan balik nama, laba atas selisih kurs dari transaksi mata uang asing dan lain-lain; dan
- beban manajemen estat, rugi atas selisih kurs dari transaksi mata uang asing, dan lain-lain.

32. OTHER INCOME - NET

This account consist of:

- income from estate management, gain on sale of property and equipment, income from fines, cancellations and transfer of ownership, gain on foreign exchanges of foreign denominated transactions and others; and
- expense from estate management, loss on foreign exchange of foreign denominated transactions, and others.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

33. PENGHASILAN KEUANGAN

Penghasilan keuangan terdiri atas bunga yang diperoleh dari kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, dan aset keuangan lainnya.

34. BEBAN KEUANGAN

Rincian beban keuangan adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For Periods Ended September 30,	
	2025	2024
Utang bank:		
Bunga	349.687	364.294
Lain-lain	10.170	3.730
Sub-total utang bank	359.857	368.024
Wesel bayar:		
Bunga	85.971	81.850
Rugi selisih kurs	152.163	-
Perubahan nilai wajar instrumen keuangan derivatif	(35.739)	-
Lain-lain	40.509	49.519
Sub-total wesel bayar	242.904	131.369
Liabilitas kontrak - komponen pendanaan signifikan	308.308	378.786
Total beban keuangan	911.069	878.179

33. FINANCE INCOME

Finance income consist of interests earned from cash and cash equivalents, restricted funds, and other financial assets.

34. FINANCE COSTS

The details of finance costs are as follows:

Bank loans:	
Interest	
Others	
Sub-total bank loans	
Notes payable:	
Interest	
Loss on foreign exchange	
Changes on fair value of derivative financial instruments	
Others	
Sub-total notes payable	
Contract liabilities - significant financing component	
Total finance costs	

**35. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN
PIHAK BERELASI**

Rincian transaksi dan saldo transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	Jumlah/ Amount		Persentase dari total aset/liabilitas konsolidasian yang bersangkutan/ Percentage to the respective total consolidated assets/liabilities	
	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Piutang pihak berelasi				
ICH	12.960	12.557	0,03%	0,03%
SWM	3.345	3.345	0,01%	0,01%
PDU	2.238	2.238	<0,01%	<0,01%
DBP	1.962	1.962	<0,01%	<0,01%
PT Ciputra Harapan Bangsa (CHB)	-	2.559	-	0,01%
Lainnya	5.020	2.745	0,01%	0,01%
Total piutang pihak berelasi	25.525	25.406	0,06%	0,05%
Utang pihak berelasi				
PT Nusagraha Primalaksana (NPL)	14.800	14.800	0,07%	0,07%
Lainnya	515	388	<0,01%	<0,01%
Total utang pihak berelasi	15.315	15.188	0,08%	0,07%

**35. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES**

The details of the balances of accounts and transactions with related parties are as follows:

Due from related parties	
ICH	
SWM	
PDU	
DBP	
PT Ciputra Harapan Bangsa (CHB)	
Others	
Total due from related parties	
Due to related parties	
PT Nusagraha Primalaksana (NPL)	
Others	
Total due to related parties	

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**35. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi keuangan dengan pihak berelasi, dimana transaksi-transaksi tersebut merupakan pembebanan biaya dan/atau talangan untuk transaksi operasional dan/atau modal kerja yang pada umumnya tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan, dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).

Penjualan dan pembelian dari pihak berelasi dilakukan pada harga yang disepakati tergantung jenis produk terkait. Saldo terkait pada akhir tahun adalah tanpa jaminan dan tidak dikenakan bunga yang akan diselesaikan dalam bentuk tunai. Tidak terdapat jaminan yang diberikan atau diterima untuk setiap piutang atau utang dari pihak berelasi.

Utang kepada PT Nusagraha Primalaksana (NPL) yang merupakan setoran untuk peningkatan modal di CRS yang masih belum diaktakan.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa seluruh piutang pihak berelasi dapat tertagih, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas penurunan nilai.

Gaji dan tunjangan lain yang diberikan untuk Dewan Komisaris dan Direksi Grup (manajemen kunci) masing-masing sekitar Rp144.261 dan Rp128.735 untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 2024.

Tidak ada pembayaran imbalan kerja jangka panjang yang diberikan untuk manajemen kunci untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 2024.

Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak berelasi/Related parties

ICH, NPL dan/and CHB

SWM, PDU, dan/and DBP

Semua saldo akun dan transaksi yang signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

**35. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)**

In the ordinary course of business, the Group engages in financial transactions with related parties, such as intercompany expense charging and/or advance for daily transactions and/or working capital, commonly is non-interest bearing, without collateral, and will be due based on the lenders' discretion (demandable).

Sales to and purchases from related parties are made at agreed prices depending on the type of product involved. The related outstanding balances at the end of the year are unsecured and non - interest bearing are to be settled in cash. There have been no guarantees provided or received for any related party receivables or payables.

Payable to PT Nusagraha Primalaksana (NPL) which represents capital injection to increase CRS shares that has not been yet notarized.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Group's management believes that all amounts due from related parties are collectible, therefore no allowance for impairment is necessary.

Salaries and other compensation benefits of the Group's Boards of Commissioners and Directors (key management) amounted to Rp144,261 and Rp128,735 for the periods ended September 30, 2025 and 2024.

There has been no payment of long-term employee benefits to key management for the periods ended September 30, 2025 and 2024.

The nature of the related party relationships and the transactions with the related parties is as follows:

Hubungan/Relationship

Entitas yang memiliki anggota manajemen kunci yang sama dengan Perusahaan/Entities which have the same key management personnel with the Company

Entitas asosiasi/Associated entities

All significant account balances and transactions with related parties are disclosed in the consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

36. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Tidak terdapat segmen geografis karena seluruh kegiatan bisnis Grup yang telah beroperasi berada di Indonesia.

Segmen operasi yang signifikan yang diidentifikasi adalah real estat dan sewa yang merupakan sumber utama pendapatan Grup.

Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi. Informasi konsolidasian menurut segmen usaha sebagai segmen primer adalah sebagai berikut:

36. SEGMENT INFORMATION

The following segment information is reported based on the information used by management in evaluating the performance of each business segment and in determining the allocation of resources. No geographical segments were presented since the Group's business operations which have started operational activities are all in Indonesia.

Significant operating segments identified are real estate and rentals which represent the main sources of revenues of the Group.

All inter-segment transactions have been eliminated. Consolidated information based on business segments as the primary segment is as follows:

Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2025/ For Period Ended September 30, 2025				
	Real Estat/ Real Estate	Sewa/ Rental	Lain-lain/ Others	Konsolidasian/ Consolidation
Penjualan dan pendapatan usaha	6.673.244	1.050.988	667.571	8.391.803
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(3.374.679)	(582.882)	(407.997)	(4.365.558)
Laba kotor				4.026.245
Beban umum dan administrasi				(1.265.552)
Beban penjualan				(358.831)
Penghasilan lain-lain - neto				92.950
Laba usaha				2.494.812
Bagian laba entitas asosiasi - neto				44.819
Penghasilan keuangan - neto				365.969
Beban keuangan - neto				(911.069)
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan				1.994.531
Pajak final				(226.058)
Laba sebelum pajak penghasilan				1.768.473
Beban pajak penghasilan - neto				(17.879)
Laba periode berjalan				1.750.594
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan				415
Total penghasilan komprehensif periode berjalan				1.751.009
Aset segmen	34.947.438	9.508.053	1.740.454	46.195.945
Liabilitas segmen	14.783.485	5.201.233	372.403	20.357.121
Informasi lainnya:				
Perolehan aset tetap dan properti investasi				194.725
Beban penyusutan				303.553

Sales and revenues

Cost of sales and direct costs

Gross profit

General and administrative expenses

Selling expenses

Other income - net

Profit from operations

Equity in net income of associates - net

Finance income - net

Finance costs - net

Profit before final and income tax

Final tax

Profit before income tax

Income tax expense - net

Profit for the period

Other comprehensive income

for the period

Total comprehensive income

for the period

Segment assets

Segment liabilities

Other informations:

Acquisitions of property and

equipment and investment properties

Depreciation expense

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

36. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi. Informasi konsolidasian menurut segmen usaha sebagai segmen primer adalah sebagai berikut: (lanjutan)

Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2024/
For Periods Ended September 30, 2024

	Real Estat/ Real Estate	Sewa/ Rental	Lain-lain/ Others	Konsolidasian/ Consolidation	
Penjualan dan pendapatan usaha	5.402.742	1.092.334	622.301	7.117.377	Sales and revenues
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(2.813.437)	(558.570)	(323.540)	(3.695.547)	Cost of sales and direct costs
Laba kotor				3.421.830	Gross profit
Beban umum dan administrasi				(1.121.374)	General and administrative expenses
Beban penjualan				(327.054)	Selling expenses
Penghasilan lain-lain - neto				83.053	Other income - net
Laba usaha				2.056.455	Profit from operations
Bagian laba entitas asosiasi - neto				57.214	Equity in net income of associates - net
Penghasilan keuangan - neto				393.479	Finance income - net
Beban keuangan - neto				(878.179)	Finance costs - net
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan				1.628.969	Profit before final and income tax
Pajak final				(195.695)	Final tax
Laba sebelum pajak penghasilan				1.433.274	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan - neto				(27.860)	Income tax expense - net
Laba periode berjalan				1.405.414	Profit for the period
Beban komprehensif lain periode berjalan				(81.290)	Other comprehensive loss for the period
Total penghasilan komprehensif periode berjalan				1.324.124	Total comprehensive income for the period
Aset segmen	35.820.048	9.831.178	861.488	46.512.714	Segment assets
Liabilitas segmen	16.592.934	5.964.159	422.093	22.979.186	Segment liabilities
Informasi lainnya:					Other informations:
Perolehan aset tetap dan properti investasi				371.356	Acquisitions of property and equipment and investment properties
Beban penyusutan				277.613	Depreciation expense

Penghasilan dan biaya keuangan dan bagian laba entitas asosiasi - neto tidak dialokasikan di segmen individu karena dikelola dalam basis Grup.

Finance income and costs and equity in net income of associates - net are not allocated to individual segments as are managed on a Group basis.

37. LABA PER SAHAM DASAR

Rincian perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

Untuk Periode yang Berakhir pada
Tanggal 30 September/
For Period Ended September 30,

	2025	2024	
Laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.621.930	1.277.169	Profit for the period attributable to owners of the parent entity
Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar selama periode berjalan (nilai penuh)	18.535.695.255	18.535.695.255	Weighted average number of shares outstanding during the period (full amount)
Laba per saham dasar	88	69	Basic earnings per share

Pada tanggal pelaporan keuangan, Perusahaan tidak memiliki potensi saham biasa yang dilutif.

37. BASIC EARNINGS PER SHARE

The details of basic earnings per share computation are as follows:

At financial reporting date, the Company does not have dilutive potential ordinary shares.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

i. Klasifikasi

Tabel berikut menyajikan klasifikasi dari instrumen keuangan Grup pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Aset keuangan		
Aset keuangan lancar		
Kas dan setara kas	9.033.249	10.195.216
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	689.305	776.660
Piutang lain-lain	1.409.693	1.438.720
Aset derivatif	69.003	-
Aset lancar lainnya - aset keuangan diukur pada FVTOCI	49.926	98.911
Total	11.251.176	12.509.507
Aset keuangan tidak lancar		
Piutang pihak berelasi	25.525	25.406
Piutang lain-lain	84.056	83.635
Aset derivatif	-	33.264
Aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya	936.269	1.051.746
Aset tidak lancar lainnya - aset keuangan diukur pada FVTOCI	203.604	203.604
Total	1.249.454	1.397.655
Liabilitas keuangan		
Liabilitas keuangan lancar		
Utang bank jangka pendek	407.322	407.322
Utang usaha	1.080.974	1.391.321
Utang lain-lain	1.123.718	1.075.457
Beban akrual	252.593	283.017
Utang pihak berelasi	15.315	15.188
Utang bank jangka panjang bagian lancar - neto	781.194	507.954
Wesel bayar bagian lancar - neto	1.937.473	-
Total	5.598.589	3.680.259
Liabilitas keuangan tidak lancar		
Utang jaminan penyewa	173.175	158.796
Utang bank jangka panjang - neto	4.641.560	5.261.399
Wesel bayar - neto	-	1.779.681
Total	4.814.735	7.199.876

38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

i. Classification

The following table sets out the classifications of the Group's financial instruments as of September 30, 2025 and December 31, 2024:

Financial assets
Current financial assets
Cash and cash equivalents
Trade receivables from third parties - net
Other receivables
Derivative assets
Other current assets - financial assets measured at FVTOCI
Total
Non-current financial assets
Due from related parties
Other receivables
Derivative assets
Other non-current assets - restricted funds
Other non-current assets - financial assets measured at FVTOCI
Total
Financial liabilities
Current financial liabilities
Short-term bank loans
Trade payables
Other payables
Accrued expenses
Due to related parties
Long-term bank loans current portion - net
Notes payable current portion - net
Total
Non-current financial liabilities
Tenants' deposits
Long-term bank loans - net
Notes payable - net
Total

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN
(lanjutan)**

i. Klasifikasi (lanjutan)

Instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dicatat sebesar nilai wajar atau pada biaya perolehan diamortisasi, atau disajikan sebesar jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Penjelasan lebih lanjut diberikan pada paragraf-paragraf berikut.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dari pihak ketiga, piutang pihak berelasi, piutang lain-lain, utang bank, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, dan utang pihak berelasi, dipertimbangkan mendekati nilai bukunya sebagai hasil dari pendiskontoan yang tidak signifikan.

ii. Pengukuran nilai wajar

Grup menentukan pengukuran nilai wajar untuk tujuan pelaporan dari tiap kelas aset dan liabilitas keuangan berdasarkan berdasarkan nilai wajar liabilitas keuangan jangka panjang diestimasi dengan mendiskontokan arus kas kontraktual masa depan dari tiap liabilitas pada tingkat suku bunga yang ditawarkan kepada Grup untuk liabilitas sejenis yang jatuh temponya bisa diperbandingkan oleh para pelaku bank Grup, kecuali untuk obligasi yang didasarkan pada harga pasar.

Estimasi nilai wajar bersifat judgmental dan melibatkan batasan-batasan yang beragam, termasuk:

- Nilai wajar disajikan tidak mempertimbangkan dampak fluktuasi mata uang di masa depan.
- Estimasi nilai wajar tidak selalu mengindikasikan nilai yang Grup akan catat pada saat pelepasan/penghentian aset dan liabilitas keuangan.

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar liabilitas keuangan ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis *discounted cash flow* menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen sejenis.

**38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS
(continued)**

i. Classification (continued)

Financial instruments presented in the consolidated statement of financial position are carried at fair value or amortized cost, otherwise, they are presented at carrying amounts as either these are reasonable approximation of fair values or their fair values cannot be reliably measured. Further explanations are provided in the following paragraphs.

The fair values of financial assets and financial liabilities consist of cash and cash equivalents, trade receivables from third parties, due from related parties, other receivables, bank loans, trade payables, other payables, accrued expenses, and due to related parties are considered to approximate their carrying amounts as the impact of discounting is not significant.

ii. Fair value measurement

The Group determined the fair value measurement for disclosure purposes of each class of financial assets and financial liabilities based on the fair values of long-term financial liabilities are estimated by discounting the future contractual cash flows of each liability at rates offered to the Group for similar liabilities of comparable maturities by the bankers of the Group, except for bonds which are based on market price.

The fair value estimates are inherently judgemental and involve various limitations, including:

- Estimated fair values presented do not take into consideration the effect of future currency fluctuations.*
- Fair values are not necessarily indicative of the amounts that the Group would record upon disposal/termination of the financial assets and liabilities.*

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value

The fair values of financial liability are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions for similar instruments.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN
(lanjutan)**

ii. Pengukuran nilai wajar (lanjutan)

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar (lanjutan)

Nilai wajar instrumen derivatif dihitung menggunakan harga kuotasian. Bila harga tersebut tidak tersedia, analisis arus kas diskonto dilakukan dengan menggunakan kurva hasil yang berlaku untuk model harga opsi untuk derivatif opsional.

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset dan liabilitas, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar berdasarkan pada:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

Tidak ada transfer antara Tingkat 1 dan Tingkat 2 pengukuran nilai wajar dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari Tingkat 3 pengukuran nilai wajar.

39. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini.

a. Risiko kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko bahwa pihak lawan akan gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian finansial bagi Grup.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS
(continued)**

ii. Fair value measurement (continued)

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value (continued)

The fair values of derivative instruments are calculated using quoted prices. Where such price are not available, a discounted cash flow analysis is performed using the applicable yield curves for derivatives for option pricing models for optional derivatives.

Fair value measurements hierarchy of the Group's assets and liabilities

The following table summarizes the carrying amount and fair values of the assets and liabilities, analyzed among those whose fair value is based on:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

There were no transfers from Level 1 and Level 2 fair value measurements and no transfer into and out of Level 3 fair value measurements.

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below.

a. Credit risk

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligations resulting in financial loss to the Group.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**39. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO
MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

a. Risiko kredit (lanjutan)

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan kerugian, mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

Selain itu, Grup terekspos terhadap risiko kredit dalam kaitannya dengan jaminan keuangan yang diberikan kepada bank oleh Grup. Eksposur maksimum Grup dalam hal ini adalah jumlah maksimum yang harus dibayar Grup jika jaminan tersebut ditarik.

Kerangka peringkat risiko kredit kini Grup terdiri dari kategori berikut:

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

a. Credit risk (continued)

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses, represents the Group's exposure to credit risk.

In addition, the Group is exposed to credit risk in relation to financial guarantees given to banks provided by the Group. The Group's maximum exposure in this respect is the maximum amount the Group could have to pay if the guarantee is called upon.

The Group's current credit risk grading framework comprises the following categories:

Kategori/Category	Deskripsi/Description	Dasar pengakuan ECL/ Basis for recognizing ECL
Lancar/ Performing	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan/ <i>The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts</i>	ECL 12 bulan (selain piutang usaha tanpa komponen pembiayaan yang signifikan dan aset kontrak)/ <i>12-month ECL (other than trade receivables without significant financing component and contract assets)</i>
Dicadangkan/ Doubtful	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal/ <i>Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition</i>	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ <i>Lifetime ECL - not credit-impaired</i>
Gagal bayar/ In default	Jumlah yang tertunggak > 90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit/ <i>Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired</i>	ECL sepanjang umur - kredit memburuk/ <i>Lifetime ECL - credit-impaired</i>
Penghapusan/ Write-off	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis/ <i>There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery</i>	Saldo dihapuskan/ <i>Amount is written off</i>

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**39. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO
MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

a. Risiko kredit (lanjutan)

Tabel analisis aset keuangan Grup adalah sebagai berikut

	Peringkat Kredit Internal/ Internal Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount Rp Juta/ Rp Million	Cadangan kerugian/ Loss allowance Rp Juta/ Rp Million	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount Rp Juta/ Rp Million	
Kas dan setara kas	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	9.033.249		9.033.249	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	Dicadangkan/ Doubtful	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	691.051	(1.746)	689.305	Trade receivable from third parties - net
Piutang lain-lain	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	1.493.749		1.493.749	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	25.525		25.525	Due from related parties
Aset lancar lainnya	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	49.926		49.926	Other current asset
Aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	936.269		936.269	Other non-current assets - restricted funds
Aset tidak lancar lainnya - aset keuangan diukur pada FVTOCI	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	203.604		203.604	Other non-current assets - financial assets measured at FVTOCI
			12.433.373	(1.746)	12.431.627	

b. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Grup menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas terletak pada Direksi, yang telah membentuk kerangka kerja manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk mengelola pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang dan persyaratan manajemen likuiditas. Grup mengelola risiko likuiditas dengan memelihara cadangan kas yang memadai, fasilitas perbankan dan cadangan fasilitas pinjaman, dengan terus memantau arus kas perkiraan dan aktual. Manajemen berpendapat bahwa kas masa depan yang dihasilkan dari kegiatan usaha cukup untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan melunasi pinjaman jangka pendek saat jatuh tempo. Kebutuhan pembiayaan untuk modal kerja ditelaah secara berkala dan pada saat diperlukan.

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tak terdiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

**39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

a. Credit risk (continued)

Aging analysis of the Group's financial assets are as follows:

b. Liquidity risk

Liquidity risk is defined as the risk when the cash flow position of the Group indicates that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, which has established an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows. Management believes that future cash to be generated from operations is sufficient to meet working capital requirements and settle the current portion of outstanding loans as they fall due. Financing requirements for working capital are reviewed on a regular basis and where deemed necessary.

The following table details the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The table has been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The table includes both interest and principal cash flows. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**39. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO
MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

b. Risiko likuiditas (lanjutan)

30 September 2025/September 30, 2025					
Dibawah 1 tahun/ Below 1 year	1-2 tahun/ 1-2 years	3-5 tahun/ 3-5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total	
Utang bank jangka pendek	407.322	-	-	407.322	Short-term bank loans
Utang usaha	1.080.974	-	-	1.080.974	Trade payables
Utang lain-lain	1.123.718	-	-	1.123.718	Other payables
Beban akrual	252.593	-	-	252.593	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	15.315	-	-	15.315	Due to related parties
Wesel bayar	1.937.473	-	-	1.937.473	Notes payable
Utang bank jangka panjang	781.194	1.873.311	951.631	5.422.754	Long-term bank loans
Uang jaminan penyewa	80.765	34.961	37.065	173.175	Tenants' deposits
Jumlah	5.679.354	1.908.272	988.696	1.837.002	Total

c. Risiko nilai tukar mata uang

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Grup dihadapkan dengan fluktuasi nilai tukar terutama berasal dari wesel bayar dan kas dan setara kas. Manajemen melakukan penelaahan dan *monitoring* terhadap pergerakan kurs mata uang asing tersebut.

Pada tanggal 30 September 2025, Grup memiliki aset moneter dan mempunyai kewajiban moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	Mata uang asing/ Foreign currency (nilai penuh/ full amount)	Rupiah ekuivalen/ Equivalent in rupiah
Aset		
Kas dan setara kas		
Dolar Amerika Serikat	5.413.508	90.297
Dolar Singapura	972	13
Piutang pihak berelasi		
Dolar Amerika Serikat	776.956	12.960
Total aset		103.270
Liabilitas		
Beban akrual bunga		
Dolar Singapura	1.454.795	21.582
Wesel bayar		
Dolar Singapura	150.000.000	1.940.064
Total liabilitas		1.961.646
Liabilitas neto		1.858.376

Analisis sensitivitas mata uang asing

Grup terutama terekspos terhadap Dolar Amerika Serikat dan Dolar Singapura.

**39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

b. Liquidity risk (continued)

c. Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group's exposure to exchange rate fluctuations results primarily from notes payable and cash and cash equivalents. Management researches and monitors movement of foreign currency rates.

As of September 30, 2025, the Group has monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

Asset	Asset
Cash and cash equivalents	
United States Dollar	
Singapore Dollar	
Due from related party	
United States Dollar	
Total asset	Total asset
Liabilities	Liabilities
Accrued interest expenses	
Singapore Dollar	
Notes payables	
Singapore Dollar	
Total liabilities	Total liabilities
Net liabilities	Net liabilities

Foreign currency sensitivity analysis

The Group is mainly exposed to the U.S. Dollar and Singapore Dollar.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**39. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO
MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

c. Risiko nilai tukar mata uang (lanjutan)

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian tahun 2025, yaitu tanggal 30 Oktober 2025, nilai tukar mata uang asing adalah sebagai berikut:

1 Dolar Amerika Serikat	16.631
1 Dolar Singapura	12.847

Jika liabilitas moneter neto Grup pada tanggal 30 September 2025 dijabarkan ke dalam rupiah dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia tanggal 30 Oktober 2025, maka liabilitas moneter akan turun sekitar Rp12.863.

d. Risiko suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Grup dihadapkan dengan risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank yang dikenakan suku bunga mengambang.

Grup mengelola risiko suku bunga dengan cara berhati-hati dalam mengambil pinjaman bank dan membatasinya pada tingkat yang wajar sesuai dengan kebutuhan arus kas.

e. Manajemen modal

Grup mengelola modal untuk memastikan bahwa entitas dalam Grup akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Strategi Grup tetap tidak berubah dari 2023.

Struktur modal Grup terdiri dari pinjaman dan wesel bayar (Catatan 14 dan 23) yang saling hapus dengan kas dan setara kas (Catatan 4), dan ekuitas pemilik entitas induk, yang terdiri dari modal saham (Catatan 25), tambahan modal disetor (Catatan 25), saldo laba (Catatan 25) dan kepentingan nonpengendali (Catatan 27).

Grup tidak tunduk pada persyaratan modal yang ditetapkan secara eksternal.

Direksi Grup secara berkala melakukan review struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

**39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

c. Foreign currency risk (continued)

As of the completion date on October 30, 2025 of the 2025 consolidated financial statements, the exchange rates were as follows:

1 United States Dollar
1 Singapore Dollar

If the Group's net monetary liabilities as of September 30, 2025 were translated to rupiah using the middle exchange rates of Bank Indonesia at October 30, 2025, the monetary liabilities will decrease by about Rp12,863.

d. Interest rate risk

Interest risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group is exposed to the risk of changes in market interest rates relating primarily to its loans from banks with floating interest rates.

The Group manages its interest rate risk by being prudent in entering into bank credit facilities and maintaining its leverage at a fair level to be inline with its cashflows.

e. Capital management

The Group manages capital to ensure that entities in the Group will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the stockholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's strategy remains unchanged from 2023.

The Group's capital structure consists of net debt and notes payable (Notes 14 and 23) offset by cash and cash equivalents (Note 4) and equity stockholders of the parent entity consisting of capital stock (Note 25), additional paid-in capital (Note 25), retained earnings (Note 25) and non-controlling interests (Note 27).

The Group is not subject to any externally imposed capital requirements.

Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Directors considers the cost of capital and related risks.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING

- a. Pada tanggal 29 April 2008, CAG menandatangani perjanjian-perjanjian terkait dengan pengelolaan hotel dan kondominium di Ciputra World 1 Jakarta sebagai berikut:

Counterparty/Counterparty	Jenis/Type	Tarif/Rate
Raffles International Ltd. ("Raffles")	Lisensi untuk hotel/ <i>license for hotel</i>	1% dari pendapatan bruto/ <i>of gross revenue</i>
Raffles dan/ <i>and</i> Perhimpunan Penghuni Premium Residence CiputraWorld Jakarta	Lisensi untuk residensial/ <i>license for residence</i>	1% dari pendapatan bruto/ <i>of gross revenue</i>
Raffles	Jasa manajemen pemasaran hotel/ <i>sales and marketing consultancy services for hotel</i>	1,5% dari pendapatan bruto/ <i>of gross revenue</i>
Raffles	Jasa manajemen pemasaran untuk residensial/ <i>sales and marketing consultancy services for residence</i>	2,75% - 3% dari pendapatan bruto/ <i>of gross revenue</i>
Raffles	Jasa konsultan teknik/ <i>technical consultancy services</i>	jumlah yang disepakati/ <i>agreeable amount</i>
Raffles dan/ <i>and</i> PT Raffles Hotels and Resorts Management	Manajemen pengelolaan hotel/ <i>management of the hotel operations</i>	0,5% dari total pendapatan/ <i>0.5% of total revenues</i>
Raffles	Jasa advisory hotel/ <i>hotel advisory services</i>	1,5% dari total pendapatan hotel dan insentif berdasarkan perolehan laba operasi bruto/ <i>1.5% of total revenues of the hotel and incentive fee based on the gross operating profit</i>

Perjanjian - perjanjian tersebut berlaku secara efektif pada tanggal 29 April 2008 dan akan berakhir setelah 25 tahun setelah hotel mulai beroperasi atau sejak tanggal yang disetujui para pihak.

These agreements have been effective since April 29, 2008 and will be terminated after 25 years from the hotel opening date or other date that will be agreed upon by all parties.

- b. Pada tanggal 13 Oktober 2011, SNIP menandatangani perjanjian - perjanjian terkait dengan pengelolaan hotel (yang akan dikembangkan di masa mendatang) di CiputraWorld 2 Jakarta sebagai berikut:

- b. On October 13, 2011, SNIP entered into agreements related to the management of, and related services to a hotel (future development) located in the Ciputra World 2 Jakarta as follows:

Counterparty/Counterparty	Jenis/Type	Tarif/Rate
Starwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd.	Lisensi sistem/ <i>system license</i> Jasa manajemen/ <i>technical assistance</i>	5% dari/ <i>of gross room revenue</i> 3% dari/ <i>of gross operating revenue</i>
Starwood Development Consulting Services Pte. Ltd.	Jasa konsultan pembangunan/ <i>development consulting services</i>	Fee sebesar/ <i>fee amounting to</i> US\$300,000
Starwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd.	<i>Hotel operating services term sheets</i>	Support fee sebesar/ <i>support fee amounting to</i> US\$60,000
PT Indo-Pacific Sheraton	Manajemen pengelolaan hotel/ <i>management of the hotel operations</i>	Fee bulanan berdasarkan/ <i>monthly fee based on</i> <i>gross operating income</i>
W International Hotel Management, Inc.	<i>Centralized services</i>	<i>Centralized service charges sesuai</i> <i>tarif tertentu/Centralized service</i> <i>charges based on certain rate</i>

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

- c. Pada tanggal 31 Mei 2011, CAG menandatangani perjanjian sewa dengan PT Lotte Shopping Plaza Indonesia, dimana PT Lotte Shopping Plaza Indonesia setuju untuk menyewa bangunan pusat niaga di CiputraWorld 1 Jakarta dengan masa sewa selama 20 tahun dimulai sejak tanggal 22 Juni 2013.
- d. CAG menandatangani perjanjian sewa dengan PT Bank DBS Indonesia dan PT DBS Vickers Securities, dimana PT Bank DBS Indonesia dan PT DBS Vickers Securities setuju untuk menyewa bangunan kantor DBS Bank Tower di CiputraWorld 1 Jakarta sampai dengan bulan Juni 2026 dengan opsi perpanjangan 3 tahun berikutnya.
- e. SNIP dan CPT menandatangani perjanjian sewa dengan PT Tokopedia, dimana PT Tokopedia setuju untuk menyewa bangunan kantor Tokopedia Tower di CiputraWorld 2 Jakarta dan Tokopedia Care Tower di Ciputra International Jakarta sampai dengan Juni 2025 dan September 2026.
- f. PT Ciputra Sukses Mitra Hotel (CSMH), CSN dan CSM mengadakan perjanjian koordinasi manajemen dan pemasaran dengan PT Swiss-Belhotel International Indonesia (SBII) dan Swiss Pacific Limited terkait pengelolaan Hotel Ciputra World Surabaya, Hotel Ciputra Jakarta dan Hotel Ciputra Semarang.
- g. Pada tanggal 31 Agustus 2017, SNIP dan Ascott Nusantara (S) Pte., Ltd., serta Ascott Satrio (S) Pte., Ltd. (bersama-sama disebut sebagai "Ascott") telah menandatangani kerangka perjanjian awal yang menjabarkan kesepakatan transaksi jual beli "serviced residence apartment" dan area umum Ascott Sudirman Jakarta (selanjutnya disebut "Ascott Sudirman") milik SNIP. Berdasarkan kerangka perjanjian awal tersebut, Ascott bermaksud membeli "serviced residence apartment" dan area umum Ascott Sudirman dengan harga penjualan yang disepakati sebesar Rp675.000 untuk bangunan Ascott Sudirman seluas 14.837 m² dan 1.131 m² area umum.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

- c. On May 31, 2011, CAG signed a lease agreement with PT Lotte Shopping Plaza Indonesia, whereby PT Lotte Shopping Plaza Indonesia agreed to lease the malls building located in CiputraWorld 1 Jakarta for the lease term of 20 years started on June 22, 2013.
- d. CAG signed a lease agreement with PT Bank DBS Indonesia and PT DBS Vickers Securities, whereby PT Bank DBS Indonesia and PT DBS Vickers Securities agreed to lease the office building namely DBS Bank Tower located in CiputraWorld 1 Jakarta until June 2026 with an option for renewal for the subsequent 3 years.
- e. SNIP and CPT have entered into lease agreements with PT Tokopedia, whereby PT Tokopedia agreed to lease the office building namely Tokopedia Tower located in CiputraWorld 2 Jakarta and Tokopedia Care Tower located in Ciputra International Jakarta until June 2025 and September 2026, respectively.
- f. PT Ciputra Sukses Mitra Hotel (CSMH), CSN and CSM have entered into management and promotion agreements with PT Swiss-Belhotel International Indonesia (SBII) and Swiss Pacific Limited regarding the operation management of Hotel Ciputra World Surabaya, Hotel Ciputra Jakarta and Hotel Ciputra Semarang.
- g. On August 31, 2017, SNIP and Ascott Nusantara (S) Pte., Ltd., and Ascott Satrio (S) Pte., Ltd. (together referred as "Ascott") had signed the framework agreement to set out the preliminary sales and purchase agreement for the sales of "serviced residence apartments and functional areas of Ascott Sudirman Jakarta (hereinafter referred to as "Ascott Sudirman"). Based on the framework agreement, Ascott intended to purchase serviced residence apartments and functional areas of Ascott Sudirman with the agreed price of Rp675,000 for the building of Ascott Sudirman with total areas of 14,837 sqm and its functional areas of 1,131 sqm.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Sesuai dengan kesepakatan perjanjian, pembayaran dari Ascott kepada SNIP akan dilakukan dalam beberapa tahapan sebagai berikut:

- 5% dari harga jual pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB")
- 70% dari harga jual pada saat serah terima
- 15% dari harga jual setelah berakhirnya masa retensi selama 1 tahun sejak serah terima
- 10% dari harga jual pada saat penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB") dari setiap unit serviced apartment.

Sampai dengan tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, SNIP telah menerima masing-masing 100% dan 90% harga jual dari Ascott.

- h. Perusahaan mengadakan perjanjian pemakaian logo dengan PT Ciputra Corpora ("CC"), pihak afiliasi, pemegang merek dan logo "Ciputra". Berdasarkan perjanjian tersebut, Perusahaan dan entitas anak tertentu diperbolehkan untuk menggunakan logo "Ciputra" sebagai atribut dalam proyek pengembangan dan aktivitas usahanya tanpa kewajiban untuk membayar royalti kepada CC. Perjanjian ini berlaku efektif pada saat CC memperoleh dan menjadi pemegang saham atas merek dan logo tersebut sampai diakhiri dengan pemberitahuan tertulis dari CC ke entitas anak tertentu tersebut.

Perkara hukum

- i. Berikut ini adalah ringkasan perkara hukum terkait PT Citra Swadaya Raya ("CSDR"), entitas anak CR.

Pada tanggal 28 November 2013, PT Citra Mitra Habitat ("CMH"), yang mana 73% sahamnya dimiliki secara tidak langsung oleh CR, menandatangani Akta Perjanjian Para Pemegang Saham Nomor 70 ("Akta PPPS") dengan PT Sumur Rejeki ("SR").

Berdasarkan Akta PPPS disepakati kerja sama antara CMH dengan SR untuk pengembangan hotel, apartemen dan perkantoran ("Proyek") dengan membeli tanah dari PT Theda Makmur ("TM") seluas kurang lebih 20.000 m² di Jalan Angkasa Blok B-3, Kemayoran, Jakarta Pusat ("Tanah"). Proyek ini akan dilaksanakan melalui project company yaitu CSDR, yang mana dimiliki oleh CMH dengan 55,9% saham dan SR dengan 44,1% saham.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

As agreed in the agreement, payment from Ascott to SNIP will be conducted in several phase as follows:

- 5% from the total sales price upon signing of the Conditional Sales and Purchase Agreement ("PPJB")
- 70% from total sales price upon hand over
- 15% from total sales price after 1-year retention from date of hand over
- 10% from total sales price after the completion of the signing of the Deed of Sale and Purchase Agreement ("AJB") for each unit of the serviced residence apartment.

Until September 30, 2025 and December 31, 2024, SNIP has received 100% and 90% of the selling price from Ascott, respectively.

- h. The Company entered into a trademark and utilization agreement with PT Ciputra Corpora ("CC"), an affiliate which is the registered holder of the "Ciputra" trademark and brand intellectual property rights. Based on this agreement, the Company and its subsidiaries are permitted to use the "Ciputra" trademark and logo for their development projects and corporate activities without any obligation to pay royalty fees to CC. This agreement shall commence with effect from the time CC obtains regulatory approval in connection with intellectual property rights until the written termination notice from CC to those subsidiaries.

Legal cases

- i. The following is summary of legal cases related to PT Citra Swadaya Raya ("CSDR"), a subsidiary of CR.

On November 28, 2013, PT Citra Mitra Habitat ("CMH"), 73% of which shares are indirectly owned by CR, signed a Deed of Shareholders Agreement Number 70 ("Akta PPPS") with PT Sumur Rejeki ("SR").

Pursuant to Akta PPPS, it is agreed between CMH and SR to develop hotel, apartment, and land office area ("Project") by purchasing the land owned by PT Theda Makmur ("TM") with an estimated area of 20,000 sqm located at Jalan Angkasa Blok B-3, Kemayoran, Central Jakarta ("Land"). The Project will be executed by a project company, CSDR, which is owned by CMH with 55.9% shares and SR at 44.1% shares.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

Bahwa sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, meskipun CMH telah mengeluarkan dana investasi yang cukup besar namun demikian Proyek tetap tidak dapat dilaksanakan karena beberapa hal sebagaimana kemudian timbul beberapa perkara di bawah ini:

1. Gugatan wanprestasi yang terdaftar dengan nomor perkara 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 23 Oktober 2019 ("Gugatan Wanprestasi 657"). Gugatan Wanprestasi ini diajukan oleh CMH terhadap SR atas pelanggaran kewajibannya dalam Akta PPPS. Pada tanggal 15 Juli 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengabulkan sebagian Gugatan Wanprestasi 657, yaitu antara lain permintaan ganti rugi material CMH sebesar Rp326.400.000.000 (nilai penuh). Pada tanggal 4 Februari 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa permohonan banding SR atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ("PNJP") telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Pada tanggal 17 Maret 2021, SR telah menyampaikan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 28 Oktober 2021, Mahkamah Agung Republik Indonesia menerbitkan putusan No. 1800 K/Pdt/2021 ("Putusan MA 1800") yang memuat amar putusan menolak permohonan kasasi SR. Pada tanggal 18 Mei 2022, SR telah mengajukan permohonan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan nomor perkara 1240 PK/Pdt/2022. Pada tanggal 14 Juli 2022, CMH turut mengajukan permohonan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Selanjutnya, pada tanggal 29 November 2024, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh CMH dan SR terhadap Putusan MA 1800, yang pada intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari CMH dan SR.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

Until the completion date of the consolidated financial statements, although CMH has invested funds in a significant amount, the Project nevertheless is unable to be executed because of several issues described in the following cases:

1. *A claim based on breach of contract registered as case numbered 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. on October 23, 2019 ("Breach of Contract Claim 657"). This lawsuit is filed by CMH against SR on the basis of SR's breach of its obligation in Akta PPPS. On July 15, 2020, the Central Jakarta District Court granted the Breach of Contract Claim 657 partially, among others CMH's request for compensation on material damages of Rp326,400,000,000 (full amount). On February 4, 2021, the Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta, which examined the appeal of SR on the decision of the Central Jakarta District Court ("CJDC") issued a decision which essentially strengthened the decision of the CJDC. On March 17, 2021, SR has submitted cassation request against the High Court of DKI Jakarta decision. On October 28, 2021, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued decision No. 1800 K/Pdt/2021 ("SC Judgement 1800") which contains the verdict of rejecting SR's cassation request. On May 18, 2022, SR has submitted judicial review request to the Supreme Court of the Republic of Indonesia with case number 1240 PK/Pdt/2022. On July 14, 2022, CMH has also submitted judicial review to the Supreme Court of the Republic of Indonesia. Furthermore, on November 29, 2024, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued judgements on the judicial review requests submitted by CMH and SR against SC Judgement 1800, which essentially rejected the judicial review requests from CMH and SR.*

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

2. Permohonan Penetapan Konsinyasi yang terdaftar dengan nomor perkara 420/Pdt.P/2019/PN.Jkt.Pst pada tanggal 25 Oktober 2019 ("Permohonan Konsinyasi"). Permohonan Konsinyasi diajukan untuk meminta penetapan kepada PNJP agar CMH dapat menitipkan pengembalian jumlah modal saham yang telah disetor SR ke dalam CSDR yaitu Rp441.000.000 (nilai penuh). Pada tanggal 13 Mei 2020, PNJP mengabulkan Permohonan Konsinyasi untuk seluruhnya, yaitu penitipan uang pengembalian modal saham yang disetor SR yang dimaksud di atas, sekaligus menetapkan bahwa SR tidak lagi memiliki hak dan kewajiban di CSDR serta menyatakan Akta PPPS tanggal 28 November 2013 yang dibuat di hadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isabandi, S.H., Notaris di Jakarta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Pada tanggal 19 November 2020, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 3305/K/Pdt/2020 ("Putusan MA 3305") atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR terhadap Penetapan Konsinyasi PNJP, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR. Pada tanggal 24 Mei 2021, SR telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pada semester 1 tahun 2022, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan SR terhadap Putusan MA 3305, yang pada intinya mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari SR.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

2. Consignment Application registered as case numbered 420/Pdt.P/2019/PN.Jkt.Pst on October 25, 2019 ("Consignment Application"). The Consignment Application is petitioned to seek permission to the CJDC for CMH to entrust the return of payment on SR's purchased shares in CSDR, in the amount of Rp441,000,000 (full amount). On May 13, 2020, the CJDC granted the Consignment Applicant in its entirety, i.e. to consign the return of payment for value of SR's shares as mentioned above, simultaneously declaring that SR no longer has any rights and obligations in CSDR as well as declaring the Akta PPPS dated November 28, 2013 made before Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isabandi, S.H., Notary in Jakarta is null and void with all legal consequences. On November 19, 2020, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case numbered 3305/K/Pdt/2020 ("SC Judgement 3305") on the cassation request submitted by SR against the Consignment Stipulation of CJDC with ruling of rejecting the cassation request of SR. On May 24, 2021, SR has submitted judicial review request against the Supreme Court of the Republic of Indonesia decision. In the first half of 2022, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement on the judicial review request submitted by SR against SC Judgement 3305 which essentially granted the judicial review request from SR.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

3. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 692/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst pada tanggal 5 November 2019 sehubungan dengan terhambatnya pelaksanaan Proyek ("Gugatan PMH 692"). Gugatan PMH 692 diajukan oleh Bapak Budiarsa Sastrawinata selaku Direktur Utama CSDR yang ditunjuk oleh CMH terhadap Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari, masing-masing adalah Direktur dan Komisaris Utama CSDR yang ditunjuk SR. Pada tanggal 25 Maret 2021, PNJP mengabulkan sebagian Gugatan PMH 692 yaitu antara lain permintaan ganti kerugian material yang diajukan oleh Bapak Budiarsa Sastrawinata sebesar Rp355.500.000.000 (nilai penuh) dan menyatakan Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari tidak lagi memiliki hak di dalam CSDR. Selanjutnya, pada tanggal 10 November 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa permohonan banding Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Pada tanggal 11 Januari 2023, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan kasasi yang diajukan oleh Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang pada intinya mengabulkan permohonan kasasi tersebut serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan PNJP dan menyatakan Gugatan PMH 692 yang diajukan Bapak Budiarsa Sastrawinata tidak dapat diterima. Pada tanggal 2 Oktober 2023, Bapak Budiarsa Sastrawinata telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Proses pemeriksaan perkara ini masih berlangsung.
4. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 729/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 22 November 2019 ("Gugatan PMH 729").

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

3. Tort claim registered as case numbered 692/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst on November 5, 2019 in relation to the stalled operation of the Project ("Tort Claim 692"). Tort Claim 692 was filed by Mr. Budiarsa Sastrawinata as the President Director of CSDR whom CMH appointed against Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari, each as the Director and the President Commissioner of CSDR appointed by SR. On March 25, 2021, the CJDC granted the Tort Claim 692 partially, among others Mr. Budiarsa Sastrawinata's request for compensation on material damages of Rp355,500,000,000 (full amount) and declaring Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari to no longer have rights in CSDR. Subsequently, on November 10, 2021, the Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta, which examined the appeal of Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari has issued a decision which essentially strengthened the CJDC decision. On January 11, 2023, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a decision on the cassation request submitted by Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari against the DKI Jakarta High Court decision which essentially granted the cassation request and annulled the DKI Jakarta High Court decision which upheld the CJDC's decision and has declared to reject the Tort Claim 692 filed by Mr. Budiarsa Sastrawinata claim. On October 2, 2023, Mr. Budiarsa Sastrawinata has submitted judicial review request against the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia. The examination of this case is still ongoing.
4. Tort claim registered as case numbered 729/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst on November 22, 2019 ("Tort Claim 729").

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

4. Gugatan PMH 729 diajukan oleh CSDR terhadap Sdri. Indri Rystiansyah (Direktur TM), Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki (sebagai pengendali TM) sehubungan dengan adanya permintaan kepada CSDR untuk melakukan pembayaran kembali atas pelunasan Tanah. Pada tanggal 22 April 2021, PNJP mengabulkan sebagian Gugatan PMH 729, yaitu antara lain menyatakan Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan sahnya perjanjian-perjanjian dan menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi material sejumlah Rp115.500.000.000 (nilai penuh). Selanjutnya, Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan PNJP. Pada tanggal 18 November 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Pada tanggal 8 April 2022, Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 11 Januari 2023, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan kasasi tersebut yang pada intinya mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan PNJP dan menyatakan Gugatan PMH 729 yang diajukan CSDR tidak dapat diterima. Pada tanggal 27 September 2023, CSDR telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia diatas. Selanjutnya, pada tanggal 11 Juli 2024, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang pada intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari CSDR.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

4. Tort Claim 729 was filed by CSDR against Indri Rystiansyah (Director of TM), Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki (as the ultimate beneficiary of TM) in relation to a request to CSDR to make a repayment over the Land. On April 22, 2021, the CJDC granted Tort Claim 729 partially, which among others declaring Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki had committed unlawful acts, declaring the validity of the agreements and sentenced the Defendants to pay compensation on material damages of Rp115,500,000,000 (full amount). Furthermore, Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki has submitted an appeal against the CJDC's decision. On November 18, 2021, The Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta has issued a decision which essentially strengthened the CJDC's decision. On April 8, 2022, Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki have submitted cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. On January 11, 2023, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a decision on the cassation request which essentially granted the cassation request submitted by Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki and annulled the DKI Jakarta High Court decision which upheld the CJDC's decision and has declared to reject the Tort Claim 729 filed by CSDR. On September 27, 2023, CSDR has submitted judicial review request against the Supreme Court of the Republic of Indonesia decision. Subsequently, on July 11, 2024, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement which essentially rejected judicial review request from CSDR.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

5. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 27 Mei 2020 ("Gugatan PMH 268"). Gugatan PMH 268 diajukan oleh SR terhadap CSDR (sebagai Tergugat) dan CMH (sebagai Turut Tergugat) terkait dengan pengurusan dan kegiatan operasional CSDR yang menurut SR merugikan pihaknya. Pada tanggal 26 Januari 2021, PNJP telah mengeluarkan Putusan No. 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst ("Putusan PN Jakarta Pusat No. 268/2020") yang pada pokoknya menolak gugatan provisi yang diajukan oleh SR dan mengabulkan Gugatan PMH 268 untuk seluruhnya, yaitu menyatakan tidak sah dan batal seluruh keputusan RUPS Tahunan Kedua CSDR pada tanggal 7 Februari 2019 dan RUPS Luar Biasa Kedua CSDR pada tanggal 27 Juni 2019, menyatakan batal Akta No. 2143 tanggal 20 Februari 2019 tentang Pernyataan Keputusan Rapat CSDR yang dibuat di hadapan R. Francky Limpele, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, serta akta-akta lain yang dibuat berdasarkan keputusan-keputusan RUPS Tahunan Kedua dan RUPS Luar Biasa Kedua yang diselenggarakan CSDR pada tanggal 7 Februari 2019 dan 27 Juni 2019. Pada tanggal 16 Agustus 2021, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan atas permohonan banding yang diajukan oleh CSDR dan CMH terhadap putusan PNJP dengan amar putusan yang pada intinya membatalkan Putusan PN Jakarta Pusat No. 268/2020. Selanjutnya, pada tanggal 26 Oktober 2021, SR telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 13 Juni 2022, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 1661K/Pdt/2022 ("Putusan MA 1661") atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

5. Tort claim registered as case numbered 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. on May 27, 2020 ("Tort Claim 268"). Tort Claim 268 was filed by SR against CSDR (as Defendant) and CMH (as Co-Defendant) in relation to the management and operations of CSDR which according to SR incurs losses to its part. On January 26, 2021, the CJDC has rendered Judgement No. 268/Pdt.G/2020/Pn.Jkt.Pst ("CJDC Judgement No. 268/2020") which essentially rejected provisional claim submitted by SR and granted Tort Claim 268 in its entirety, namely declaring null and void all decisions made by the Second Annual General Meeting of Shareholders of CSDR on February 7, 2019 and Extraordinary General Meeting of Shareholders of CSDR on June 27, 2019, declaring null Deed No. 2143 dated February 20, 2019 regarding Statement of Meeting Decision of CSDR made before R. Francky Limpele, S.H., Notary in Central Jakarta, as well as other deeds made based on the decisions of the Second Annual General Meeting of Shareholders of CSDR on February 7, 2019 and Extraordinary General Meeting of Shareholders of CSDR on June 27, 2019. On August 16, 2021, the DKI Jakarta High Court has issued a judgement on the appeal submitted by CSDR and CMH against CJDC judgement which essentially ruling for cancelling CJDC Judgement No. 268/2020. Furthermore, on October 26, 2021, SR has submitted cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. On June 13, 2022, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case numbered 1661K/Pdt/2022 ("SC Judgement 1661") on the cassation request submitted by SR with the ruling of rejecting the cassation request of SR.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

5. Pada tanggal 26 Mei 2023, SR telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan yang dijatuhkan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pada tanggal 27 Februari 2024, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan SR terhadap Putusan MA 1661, yang pada intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari SR.
6. Gugatan wanprestasi yang terdaftar dengan nomor perkara 362/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 9 Juli 2020. Gugatan ini diajukan SR, TM, dan PT Garuda Tradatama ("GT") (Para Penggugat) terhadap CSDR, CMH dan pihak-pihak afiliasinya (Para Tergugat) sehubungan dengan perjanjian-perjanjian awal transaksi kerjasama Proyek yang menurut Para Penggugat telah dilanggar oleh Para Tergugat. Pada tanggal 30 Desember 2021, PNJP telah menerbitkan putusan yang pada intinya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. SR, TM, dan GT telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan PNJP tersebut. Pada tanggal 1 Desember 2022, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Pada tanggal 28 April 2023, Para Penggugat telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Selanjutnya pada tanggal 11 September 2025, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 801K/Pdt/2024 ("Putusan MA 801") atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, belum diketahui adanya upaya hukum lebih lanjut yang akan ditempuh oleh SR terhadap putusan Mahkamah Agung tersebut.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

5. On May 26, 2023, SR has submitted judicial review request against the decision issued by the Supreme Court of the Republic of Indonesia. On February 27, 2024, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement on the judicial review request submitted by SR against SC Judgement 1661 which essentially rejecting the judicial review request from SR.
6. A claim based on breach of contract registered as case numbered 362/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. on July 9, 2020. This lawsuit was filed by SR, TM, and PT Garuda Tradatama ("GT") (Plaintiffs) against CSDR, CMH and its affiliates (Defendants) in relation to the initial transactional contracts on the Project which according to the Plaintiffs have been breached by the Defendants. On December 30, 2021, the CJDC has issued a ruling which essentially declares that the lawsuit claimed by the Plaintiffs cannot be accepted. SR, TM, and GT have submitted an appeal against CJDC's decision. On December 1, 2022, the Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta has issued a decision which essentially strengthened the decision of the CJDC. On April 28, 2023, the Plaintiffs has submitted cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. Subsequently, on September 11, 2025, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case numbered 801K/Pdt/2024 ("SC Judgement 801") on the cassation request submitted by SR with the ruling of rejecting the cassation request of SR. As of the completion of the consolidated financial statements date, it remains unknown whether there is further legal action taken by SR against the Supreme Court decision.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

7. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 26 September 2022 ("Gugatan PMH 580"). Gugatan PMH 580 diajukan oleh SR (sebagai Penggugat) terhadap CSDR beserta pihak-pihak afiliasinya (Para Tergugat) terkait dengan laporan keuangan CSDR yang telah diaudit, yang menurut Penggugat tidak sesuai fakta. Pada tanggal 17 Mei 2023, PNJP telah mengeluarkan Putusan No. 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst yang pada pokoknya menolak gugatan yang diajukan oleh SR untuk seluruhnya. Pada tanggal 31 Mei 2023, SR telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan PNJP. Pada tanggal 21 November 2023, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Selanjutnya, pada tanggal 26 Februari 2024, SR mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Proses pemeriksaan perkara ini masih berlangsung.
8. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 943/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. pada tanggal 13 Oktober 2022 ("Gugatan PMH 943"). Gugatan PMH 943 diajukan oleh SR (sebagai Penggugat) terhadap Bapak Budiarsa Sastrawinata dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama CSDR. Gugatan ini diajukan atas dasar kerugian-kerugian yang diderita oleh SR yang menurutnya timbul akibat aktivitas jabatan Bapak Budiarsa Sastrawinata di CSDR. Pada tanggal 27 Maret 2023, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (PNJS) telah menerbitkan putusan yang pada intinya menyatakan PNJS tidak berwenang mengadili perkara Gugatan PMH 943. Pada tanggal 16 Juni 2023, SR telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan PNJS tersebut. Pada tanggal 22 Agustus 2023, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJS. Selanjutnya, pada tanggal 7 November 2023, SR telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

7. Tort claim registered as case numbered 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst. on September 26, 2022 ("Tort Claim 580"). Tort Claim 580 was filed by SR (as Plaintiff) against CSDR and its affiliates (Defendants) in relation to the audited financial statements of CSDR which according to the Plaintiff are factually incorrect. On May 17, 2023, the CJDC has rendered the Judgment No. 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst which essentially rejected the claim submitted by SR on its entirety. On May 31, 2023, SR has submitted an appeal against the CJDC's decision. On November 21, 2023, The Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta issued a decision that essentially strengthened the CJDC decision. Subsequently, on February 26, 2024, SR submitted a cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. The examination of this case is still ongoing.
8. Tort claim registered as case numbered 943/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. on October 13, 2022 ("Tort Claim 943"). Tort Claim 943 was filed by SR (as Plaintiff) against Mr. Budiarsa Sastrawinata in his capacity as the President Director of CSDR. This lawsuit was filed based on the losses suffered by SR, in which according to SR, as the consequences of Mr. Budiarsa Sastrawinata's position activities in CSDR. On March 27, 2023, the South Jakarta District Court (SJDC) issued a decision which essentially stated that SJDC has no judicial authority on Tort Claim 943. On June 16, 2023, SR has submitted an appeal against the SJDC's decision. On August 22, 2023, The Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta issued a decision that essentially strengthened the SJDC decision. Subsequently, on November 7, 2023, SR submitted cassation request against the DKI Jakarta High Court decision.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

8. Pada tanggal 31 Oktober 2024, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang pada intinya menolak permohonan kasasi SR.
9. Gugatan Tata Usaha Negara yang terdaftar dengan nomor perkara 3/G/2024/PTUN.JKT ("Gugatan TUN No. 3") pada tanggal 4 Januari 2024 ini diajukan SR terhadap Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia terkait penerbitan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0050119.AH.01.02 Tahun 2023 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Citra Swadaya Raya yang ditetapkan di Jakarta tanggal 24 Agustus 2023 (SK CSDR 2023) yang menurut SR cacat secara substansi. Pada tanggal 25 April 2024, Majelis Hakim telah menetapkan untuk mengabulkan permohonan intervensi CSDR sebagai Tergugat II Intervensi. Pada tanggal 7 Agustus 2024, Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta telah menerbitkan putusan yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan membatalkan Keputusan TUN atas SK CSDR 2023. CSDR telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan TUN Jakarta tersebut, dan pada tanggal 14 Oktober 2024, Pengadilan TUN Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya membatalkan Putusan Pengadilan TUN Jakarta dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan SR untuk seluruhnya. Pada tanggal 12 November 2024, SR mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi TUN Jakarta. Selanjutnya, pada tanggal 14 Oktober 2025, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 552K/Pdt/2025 ("Putusan MA 552") atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

8. On October 31, 2024, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a decision that essentially rejected SR cassation request.
9. The State Administrative Lawsuit registered as case number 3/ G/2024/PTUN.JKT ("Administrative Lawsuit No. 3") on January 4, 2024 is filed by SR against the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia regarding the issuance of Ministry of Law and Human Rights Decree No. AHU-0050119.AH.01.02 Year 2023 concerning the Approval of Amendment to the Articles of Association of PT Citra Swadaya Raya, issued in Jakarta on August 24, 2023 (SK CSDR 2023), which is substantially flawed according to SR. On April 25, 2024, the Panel of Judges decided to grant the intervention request from CSDR as Defendant II Intervention. On August 7, 2024, the Jakarta Administrative Court delivered a decisive ruling that fully granted the Plaintiff's lawsuit, effectively nullifying the Administrative Decision of SK CSDR 2023. CSDR has submitted an appeal against the decision of the Jakarta Administrative Court, and on October 14, 2024, the Jakarta Administrative Court unequivocally annulled the previous ruling and decisively rejected SR's lawsuit in its entirety. On November 12, 2024, SR submitted a cassation request against the High Court of Jakarta Administrative decision. Subsequently, on October 14, 2025, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case numbered 552K/Pdt/2024 ("SC Judgement 552") on the cassation request submitted by SR with the ruling of rejecting the cassation request of SR.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

10. Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang terdaftar dengan nomor perkara 315/Pdt.Sus-PKPU/2025/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 9 Oktober 2025 ("Permohonan PKPU") diajukan oleh CMH terhadap SR di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Permohonan PKPU ini diajukan karena SR belum memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebesar Rp296.400.000.000 (nilai penuh) dari total kewajiban pembayaran sebesar Rp326.400.000.000 (nilai penuh) kepada CMH berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1800 K/Pdt/2021 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 1240 PK/Pdt/2022 yang telah berkekuatan hukum tetap (lihat Catatan 40i.1). Proses pemeriksaan perkara ini masih berlangsung.

Manajemen berkeyakinan bahwa semua perkara hukum di atas tidak akan memiliki efek material dan tidak akan berpengaruh pada kelangsungan Grup, dan bahwa hal tersebut akan dapat diselesaikan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Operasi bersama

- j. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Mitra Usaha/ Partner
PT Citra Mitra Properti (CMP)	PT Cipta Arsigriya
CMP	PT Mendalo Prima Intiland
CMP	Edi Hadiputra dan/ and Tedy Riang
PT Citra Mitra Pataka (CMPA)	PT Pradipta Ratnapratata
CMPA	PT Bangun Cemerlang Selaras
CMPA	Chandra Firmanto dan/ and Firmanto
CMPA	PT Fortuna Makmur Abadi
PT Citra Graha Montana	PT Nusamakmur Ciptasentosa Utama

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

10. Suspension of Debt Payment Obligations Petition registered as case number 315/Pdt.Sus-PKPU/2025/PN.Niaga.Jkt.Pst, dated October 9, 2025 ("PKPU Petition") were filed by CMH against SR before the Commercial Court at the Central Jakarta District Court. The PKPU Proceedings were submitted because SR failed to fulfill its payment obligation of Rp296,400,000,000 (full amount) out of total payment obligation of Rp326,400,000,000 (full amount) owed to CMH, based on Central Jakarta District Court Decision No. 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst jo. Supreme Court Decision No. 1800K/Pdt/2021 jo. Judicial Review Decision No. 1240 PK/Pdt/2022, which has obtained the permanent legal force (see Note 40i.1). The examination of this case is still ongoing.

The management believes that all of the above legal cases will not have material effect and influence the going concern of the Group, and that all of the above cases can be settled in accordance with existing laws.

Joint Operations

- j. The Group entered into various cooperation agreements to develop land located in several areas in Indonesia as follows:

Operasi bersama/ Joint Operation	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location
JO Citra Arsigriya ¹⁾	CitraGrand City, Palembang
JO Citra Mendalo Prima	CitraRaya City, Jambi
JO Citra Mitra Graha	Apartemen/Apartment CitraLiving, Jakarta
JO Cipta Pradipta	CitraGarden BMW, Cilegon
JO Citra Bangun Cemerlang	CitraLake Sawangan, Depok
JO Citra Fortuna	CitraGarden Aneka, Pontianak
JO Citra Makmur	Pengembangan di Kubu Raya/ Development in Kubu Raya
JO Citra Ciptasentosa	Pengembangan di Balikpapan/ Development in Balikpapan

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

- j. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut: (lanjutan)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Mitra Usaha/ Partner
PT Citra Cipta Graha	PT Gerak Maju di Jalan Sukses
PT Citra Cipta Graha	PT Sumber Cahaya Properti
PT Citra Benua Persada	PT Mandiri Mega Jaya, PT Armidian Karyatama dan/and PT Harvest Time
PT Citra Mitra Puspita	PT Putra Asih Laksana
PT Citra Mitra Respati	PT Pembina Sukses Utama
PT Citra Menara Raya	PT Saptatunggal Suryaabadi
PT Citra Graha Pertiwi	PT Kabil Citra Nusa
PT Citra Graha Pertiwi	PT Artha Megah Propertindo
PT Citra Menara Persada	PT Caturkasa Mitra Sejahtera
PT Citra Semesta Raya	PT Sentul Golf Utama
PT Citra Semesta Raya	PT Tridaya Semesta
PT Citra Bumi Amerta	PT Maja Sani Pratama
PT Citra Sejahtera Sejati	PT Wira Karya Persada
PT Citra Sukses Laksana	PT Mandirinusua Grahaperkasa
PT Citra Graha Mutiara	PT Bina Bakti Nusantara
PT Citra Gelora Raya	PT Sentul City Tbk
PT Citra Mitra Pesona	PT Bintang Langit Cemerlang
PT Citra Mitra Pesona	PT Sayap Anugerah Mulia, PT Delta Kirana Utama
PT Citra Kelola Alam	PT Bogor Raya Ecopark
PT Citra Properti Jaya	PT Grahausaha Nusaprima Abadi
Perusahaan	PT Bumi Sidoarjo Permai
PT Ciputra Nusantara (CNUS)	PT Yasmin Bumi Asri
CNUS	PT Mutiara Cemerlang Abadi

**40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)
Joint Operations (continued)**

- j. The Group entered into various cooperation agreements to develop land located in several areas in Indonesia as follows: (continued)

Operasi bersama/ Joint Operation	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location
JO Citra Sukses	CitraGarden City, Samarinda
JO Citra Cahaya	Pengembangan di Samarinda/ Development in Samarinda
JO Citra Maja Raya	Citra Maja Raya, Banten
JO Citra Maja Raya 2	Citra Maja Raya, Banten
JO Citra Pembina Sukses	CitraTowers, Kemayoran
JO CitraGarden City Malang	CitraGarden City, Malang
JO Citra Nusa Kabil	CitraAerolink, Batam
JO Citra Artha Megah	CitraLand Megah, Batam
JO Citra Puri	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java
JO Citra Palm Garden	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java
JO Citra Sirkuit Residence	Citra Sentul Raya
JO Citra Maja Raya 5	Pengembangan di Banten/ Development in Banten
JO Citra Maja Raya 5 Extension	Pengembangan di Banten/ Development in Banten
JO Citra Maja Raya 6	Pengembangan di Banten/ Development in Banten
JO Citra Garden Serpong	CitraGarden Serpong
JO Citra City Sentul	Citra City Sentul
JO Citra Anugerah Bintang	CitraGarden Bintaro, Tangerang
JO Citra Anugerah Aster	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java
JO Citra Boreco	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java
JO Citra Nusaprima	Pengembangan di Jakarta Barat/ Development in West Jakarta
JO Ciputra Sidoarjo Permai	CitraIndah, Sidoarjo
JO Ciputra Yasmin	CitraLand City Losari, Makassar
JO Ciputra Mutiara Cemerlang Abadi (JO CMCA)	CitraLand The Green Lake, Surabaya

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

- j. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut: (lanjutan)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Mitra Usaha/ Partner	Operasi bersama/ Joint Operation	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location
CNUS	PT Tridaya Suluh Sembada	JO Ciputra Tridaya	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java
CNUS	PT Parangloe Indah	JO Ciputra Tallasa	CitraLand Tallasa City, Makassar
CNUS	PT Surya Sakti Propertindo	JO Citra Mentari Propertindo	CitraLand Vittorio, Surabaya
CNUS	PT Karya Pancasakti Nugraha	JO Ciputra Karya Pancasakti Nusantara (JO CKPSNusantara)	CitraLand Gama City, Medan
CNUS	PT Prima Damai Permai	JO Ciputra Prima Damai	CitraLand City Kedamean, Gresik
CNUS	PT Gita Harmoni Abadi	JO Ciputra Harmoni Abadi	CitraLand Driyorejo CBD, Surabaya
CNUS	PT Kharisma Adyacitra, PT Tunggal Anggun Pratita	JO Ciputra Podojoyo	CitraLand Puncak Tidar, Malang
CNUS	PT Bukit Graha Indah	JO Ciputra Bukit Graha	CitraLand Gresik Kota
CNUS	PT Berlian Budisakti, PT Orient Bangun Persada	JO Ciputra Berlian Persada	CitraLand Driyorejo CBD, Surabaya
PT Ciputra Kirana Dewata	PT Karya Makmur	JO Ciputra Karya Makmur ¹⁾	CitraLand Denpasar
PT Ciputra Praja Rahayu (CPR)	PT Graha Terasama	JO Ciputra Graha Terasama	CitraGrand Mutiara, Yogyakarta
CPR	PT Sunindo Graha Utama	JO Ciputra Sunindo Graha Utama (JO CSGU)	CitraSun Garden, Yogyakarta
CPR	PT Sunindo Prima Utama	JO Ciputra Sunindo Prima Utama (JO CSPU)	Barsa City, Yogyakarta
PT Ciputra Inti Pratama (CIP)	PT Karya Utama Bumi	JO Ciputra Karya Utama	CitraGrand, Semarang
CIP	PT Sunindo Property Jaya	JO Ciputra Sunindo Property (JO CSP)	CitraSun Garden, Semarang
PT Ciputra Bangun Selaras	PT Karya Pancasakti Nugraha	JO Ciputra Karya Pancasakti Nugraha (JO CKPSN)	CitraLand Gama City, Medan
PT Ciputra Cipta Cemerlang	PT Integra Indocabinet Tbk, PT Interkraft, PT Intertrend Utama, PT Integriya Dekorindo, PT Woodone Integra Indonesia	JO Ciputra Integra	CitraLand Sidoarjo
PT Ciputra Balai Property (CBP)	PT Dipo Service	BP Dipo Business Center (KSO DBC) ¹⁾	Dipo Business Center, Jakarta
PT Ciputra Bukit Bandung	PT Dam Utamasakti Prima	BP CitraGreen Dago ¹⁾	CitraGreen Dago, Bandung
PT Ciputra Victory Mitra	PT Sinar Galesong Perkasa	BP Sinar Galesong & Ciputra Victory Mitra (BP SG-CVM)	Apartemen/Apartment VidaView, Makassar

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

	30 September 2025/ September 30, 2025		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2025/ For the Year Ended September 30, 2025	
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Laba (Rugi) Neto/ Net Income (Loss)
JO Citra Anugerah Bintang	1.078.298	1.020.335	755.942	141.088
JO Citra Anugerah Aster	6.645	6.861	-	(215)
JO Citra Boreco	28.835	36.484	-	(5.261)
JO Citra Nusa Prima	30.383	34.095	-	(3.712)
JO Ciputra Sidoarjo Permai	389	65	-	-
JO Ciputra Yasmin	812.640	423.420	415.252	157.070
JO CMCA	220.720	89.041	58.879	9.110
JO Ciputra Tridaya*	6.812	6.852	-	-
JO Ciputra Tallasa	406.779	346.078	226.582	60.271
JO Citra Mentari Propertindo	114.200	50.553	13.130	1.292
JO CKPSNusantara	484.163	483.211	446.238	246.063
JO Ciputra Prima Damai	200.223	141.553	85.202	19.183
JO Ciputra Harmoni Abadi	96.693	56.485	45.247	5.564
JO Ciputra Podojoyo	244.659	222.453	98.440	22.374
JO Ciputra Bukit Graha	236.503	255.047	5.268	(9.264)
JO Ciputra Berlian Persada	57.486	55.017	21.045	6.242
JO Ciputra Graha Terasama	6.409	870	2.651	(75)
JO CSGU	632	6	-	124
JO CSPU	77.768	97.126	4.443	(1.098)
JO Ciputra Karya Utama	145.188	132.541	62.339	26.052
JO CSP	40.707	32.663	33.033	8.184
JO CKPSN	195.632	192.286	231.504	133.975
JO Ciputra Integra	1.164	2.819	-	(1.656)
BP SG-CVM	154.848	16.236	42.386	9.330
JO Citra Mitra	48.222	115.366	4.264	(3.206)
JO Ciputra Nara	201.438	230.607	55.101	(3.404)
JO Ciputra Redjo Sari Bumi*	-	-	-	-

	31 Desember 2024/ December 31, 2024		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024/ For the Year Ended December 31, 2024	
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Laba (Rugi) Neto/ Net Income (Loss)
JO Citra Mendalo Prima	291.548	447.393	32.218	(16.287)
JO Citra Mitra Graha	113.602	144.601	6.545	(2.592)
JO Citra Pradipta	105.328	80.624	116.437	25.007
JO Citra Bangun Cemerlang	28.385	6.918	1.541	80
JO Citra Fortuna	73.367	84.439	30.053	2.111
JO Citra Makmur*	-	-	-	-
JO Citra Cipta Sentosa*	-	-	-	-
JO Citra Sukses	33.242	87.786	1.073	(4.581)
JO Citra Cahaya	1.077	8.430	-	(47)
JO Citra Maja Raya	76.529	76.423	71.488	1.291
JO Citra Maja Raya 2	248.523	168.773	204.131	80.121
JO Citra Pembina Sukses	448.190	539.974	17.927	(35.006)
JO CitraGarden City Malang	62.062	54.459	61.501	7.997
JO Citra Nusa Kabil	15.344	30.566	-	(291)
JO Citra Artha Megah	207.884	193.259	161.474	35.585
JO Citra Puri*	8.506	8.506	-	-
JO Citra Palm Garden*	-	-	-	-
JO Citra Sirkuit Residence	307.693	256.033	392.067	109.996
JO Citra Maja Raya 5	25.362	25.363	-	(1)
JO Citra Maja Raya 5 Extension*	-	-	-	-
JO Citra Maja Raya 6	787	845	-	-

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2024/ December 31, 2024	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024/ For the Year Ended December 31, 2024	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024/ For the Year Ended December 31, 2024
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Laba (Rugi) Neto/ Net Income (Loss)
JO Citra Garden Serpong	2.628.655	2.667.950	594.611	100.889
JO Citra City Sentul	1.231.638	1.385.771	-	(125.475)
JO Citra Anugerah Bintang	922.663	786.820	807.308	151.430
JO Citra Anugerah Aster*	-	-	-	-
JO Citra Boreco	9.262	11.650	-	(2.388)
JO Citra Nusaprima	541	541	-	-
JO Ciputra Sidoarjo Permai	389	65	-	146
JO Ciputra Yasmin	1.022.560	670.410	827.265	276.261
JO CMCA	208.683	66.114	194.818	61.972
JO Ciputra Tridaya*	6.812	6.852	-	-
JO Ciputra Tallasa	440.608	440.178	421.173	112.209
JO Citra Mentari Propertindo	114.797	52.442	61.914	18.406
JO CKPSNusantara	845.705	845.816	298.344	138.830
JO Ciputra Prima Damai	247.671	208.186	290.448	88.015
JO Ciputra Harmoni Abadi	113.441	73.797	123.291	26.974
JO Ciputra Podojoyo	248.283	248.451	306.499	87.002
JO Ciputra Bukit Graha	152.481	161.761	-	(8.642)
JO Ciputra Berlian Persada	59.949	63.722	-	(2.321)
JO Ciputra Graha Terasama	9.115	863	-	(828)
JO CSGU	1.208	6	1.802	568
JO CSPU	81.877	100.138	22.909	1.886
JO Ciputra Karya Utama	147.114	120.520	361.334	115.298
JO CSP	55.233	44.838	92.533	22.362
JO CKPSN	327.532	327.161	171.607	95.324
BP SG-CVM	173.758	44.475	82.421	23.902
JO Citra Mitra	53.910	117.848	12.380	(4.456)
JO Ciputra Nara	165.580	191.970	29.541	(7.998)
JO Ciputra Redjo Sari*	-	-	-	-

* belum memulai kegiatan usaha komersial/not yet commenced its commercial activities

Perjanjian Kerja Sama

- k. Entitas anak melakukan perjanjian kerja sama dengan Mitra Usaha untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia melalui skema kerja sama antara lain sebagai berikut:

Cooperation Agreements

- k. Subsidiaries have entered into cooperation agreements with Partners to develop land located in several areas in Indonesia through cooperation mechanism, among others, as follows:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Mitra Usaha/ Partner	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location	Perjanjian Kerja Sama/ Cooperation Agreement
Perusahaan	PT Taman Dayu	The Taman Dayu Pandaan ¹⁾	Akta No. 126 tanggal 25 November 2004 dari/Deed No. 126 dated November 25, 2004 of Aulia Taufani, S.H.
PT Ciputra Abdi Persada (CAP)	PT Graha Pelita Indah	CitraLand Kendari	Akta No. 47 tanggal 7 Oktober 2010 dari/Deed No. 47 dated October 7, 2010 of Buntario Tigris Darmawa Ng S.H., S.E., M.H.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

- k. Entitas anak melakukan perjanjian kerja sama dengan Mitra Usaha untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia melalui skema kerja sama antara lain sebagai berikut: (lanjutan)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Mitra Usaha/ Partner
CAP	PT Celebes Indonesia Realty
PT Ciputra Nusantara	PT Alam Indah
PT Ciputra Balai Property	PT Dipo Service
PT Ciputra Graha Mitra	PT Bangun Pratama Kaltim Abadi
PT Ciputra NGK Mitra	Djoni dan/and Lina
PT Ciputra Fajar Mitra (CFM)	PT Graha Celebes Realty
CFM	PT Kolaborang Residence
CFM	PT Sinar Galesong Pratama
PT Ciputra Bangun Mitra	PT PutraBalikpapan Adiperkasa
PT Ciputra Langgeng Mitra	Tan Haristanto, Liarawati Soegiharo, Rudyanto, dan/and Budi Purnomo
PT Ciputra Mitra Tunas	PT Karyadeka Alam Lestari
PT Ciputra Nusa Mitra	PT Budi Sari Murni Aji

**40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)
Cooperation Agreements (continued)**

- k. Subsidiaries have entered into cooperation agreements with Partners to develop land located in several areas in Indonesia through cooperation mechanism, among others, as follows: (continued)

Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location	Perjanjian Kerja Sama/ Cooperation Agreement
Pengembangan di/ Development in Kendari	Akta No. 43 tanggal 25 September 2014 dari/Deed No. 43 dated September 25, 2014 of Anita Lucio Kendarto, S.H., M.Kn.
Pengembangan di/ Development in Jayapura ²⁾	Akta No. 13 tanggal 28 Maret 2014 dari/ Deed No. 13 dated March 28, 2014 of Recky Francky Limpele, S.H.
Kawasan residensial di/ Residential area in Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 50-52, Jakarta ¹⁾	Akta No. 66 tanggal 11 Agustus 2010 dari/Deed No. 66 dated August 11, 2010 of Buntario Tigris Darmawa Ng S.H., S.E., M.H.
CitraLand City Samarinda	Akta No. 7 tanggal 12 April 2007 dari/Deed No. 7 dated April 12, 2007 of Ferdinand Bustani, S.H.
CitraLand NGK Jambi	Akta No. 20 tanggal 10 Mei 2010 dari/Deed No. 20 dated May 10, 2010 of Nova Herawati, S.H.
CitraLand Celebes, Makassar	Akta No. 28 tanggal 28 Juli 2008 dari/Deed No. 28 dated July 28, 2008 of Piters Djajakustio, S.H.
CitraGrand Galesong City Gowa	Akta No. 8 tanggal 6 April 2013 dari/Deed No. 8 dated April 6, 2013 of Recky F. Limpele, S.H.
CitraGarden Manggarupi, Makassar	Perjanjian tanggal 31 Agustus 2009 dilegalisasi oleh/Agreement dated August 31, 2009 notarized of Julius Ismawi, S.H.
CitraBukit Indah, Balikpapan	Akta No. 245 tanggal 30 November 2007 dari/Deed No. 245 dated November 30, 2007 of Adi Gunawan, S.H.
CitraGarden Pekalongan	Akta No. 13 tanggal 19 April 2010 dari/Deed No. 13 dated April 19, 2010 of Ign. Busono Wiwoho, S.H.
CitraLand BSB City Semarang	Akta No. 30 tanggal 21 Juni 2012 dari/Deed No. 30 dated June 21, 2012 of Recky F. Limpele, S.H.
CitraLand Cirebon	Akta No. 4 tanggal 9 Oktober 2013 dari/Deed No. 4 dated October 9, 2013 of Recky.F. Limpele, S.H.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

- k. Entitas anak melakukan perjanjian kerja sama dengan Mitra Usaha untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia melalui skema kerja sama antara lain sebagai berikut: (lanjutan)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Mitra Usaha/ Partner
PT Ciputra Orient Mitra	PT Artha Megah Propertindo
PT Ciputra Sukses Property	PT Bangka Metro City
PT Cita Citra Lestari	PT Graha Elok Asrijaya
PT Ciputra Mitra Lestari	PT Kartanegara Indah Permai, PT Senyuir Permai, PT Kawasan Kayan Raya Indah, PT Kawasan Meranti Sakti Mandiri dan/and PT Bukit Surya Indah Permai
PT Ciputra Mitra Abadi	PT United Elang Perkasa

- 1) Perjanjian kerja sama operasi telah berakhir
2) Belum memulai kegiatan usaha komersial

Berdasarkan perjanjian operasi bersama tersebut, Grup antara lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan memasarkan kaveling dan bangunan proyek, sementara Mitra Usaha menyediakan tanah untuk pengembangan. Adapun pembagian keuntungan adalah dari hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu dari harga jual kaveling tanah dan bangunan.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Cooperation Agreements (continued)

- k. Subsidiaries have entered into cooperation agreements with Partners to develop land located in several areas in Indonesia through cooperation mechanism, among others, as follows: (continued)

Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location	Perjanjian Kerja Sama/ Cooperation Agreement
CitraLand Megah Batam	Akta No. 2 tanggal 10 April 2013 dari/Deed No. 2 dated April 10, 2013 of Martina Hendriati, S.H.
CitraLand Botanical City Pangkalpinang	Akta No. 34 tanggal 18 Oktober 2011 dari/Deed No. 34 dated October 18, 2011 of Wahyu Dwicahyono, S.H.
CitraLand dan/and CitraGarden Banjarmasin	Akta No. 76 tanggal 22 Agustus 2005 dari/Deed No. 76 dated August 22, 2005 of Robensjah Sjachrah, S.H.
CitraGrand Senyuir City, Samarinda	Akta No. 24 tanggal 16 Januari 2014 dari/Deed No. 24 dated January 16, 2014 of Hernawan Hadi, S.H.
Pengembangan di Karawang/ Development in Karawang	Akta No. 40 tanggal 10 Juni 2025 dari/Deed No. 24 dated June 10, 2025 of Dr. Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H.

- 1) Joint operation agreement has ended
2) Not started its commercial activities

Under the terms of the cooperation agreements, the Group have the obligation to, among others, run the affairs of and sell the project's landlots and building, while the Partner provides the land for development. The revenue sharing was agreed to be based on certain percentage of the sales price of the land and building.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

- l. Berdasarkan susunan perjanjian kerja sama antara CWR, entitas anak CR, dengan Mitsui Fudosan Residential CO. LTD ("MFR"), CWR (melalui PT Citra Mitra Properti atau "CMP"), dan MFR (melalui Sea Investment One Private Limited atau "SEAI1"), setuju untuk membentuk operasi bersama dengan mendirikan perseroan terbatas yang disebut PT Citra Menara Megah ("CMM"). CMM dimiliki sebesar 51% dan 49% masing-masing oleh CMP dan SEAI1. CMM dibentuk dalam rangka kerja sama pengembangan lahan di CitraGarden City, Kalideres, Jakarta Barat dengan luas lahan 12,5 hektar. Dalam perjanjian tersebut, CMP antara lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan memasarkan kaveling dan bangunan proyek, sementara SEAI1 menyediakan dana untuk pengembangan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas keuntungan dari pengendalian bersama entitas. Pada bulan Juni 2021, CMP telah mengakuisisi 49% kepemilikan SEAI1 di CMM. Setelah transaksi ini, CMM menjadi entitas anak Grup dan laporan keuangan CMM dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan konsolidasian Grup.
- m. Berdasarkan susunan perjanjian kerja sama antara CR dengan Mitsui Fudosan Residential CO. LTD ("MFR"), CR (melalui PT Ciputra Rumpun Investama atau "CRI"), dan MFR (melalui Sea Investment Two Private Limited atau "SEAI2") setuju untuk membentuk operasi bersama dengan mendirikan perseroan terbatas yang disebut PT Citra Ecopolis Raya ("CER"). Kepemilikan CER sebesar 51% untuk CRI dan 49% untuk SEAI2. CER dibentuk dalam rangka kerja sama pengembangan lahan di CitraRaya, Tangerang, dengan luas lahan 53,57 hektar. Dalam perjanjian tersebut, CRI antara lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan CER dan memasarkan kaveling dan bangunan proyek, sementara SEAI2 menyediakan dana untuk pengembangan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas keuntungan dari pengendalian bersama entitas.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Cooperation Agreements (continued)

- l. Based on a framework cooperation agreement between CWR, a subsidiary of CR, and Mitsui Fudosan Residential CO. LTD ("MFR"), CWR (through PT Citra Mitra Properti or "CMP"), and MFR (through Sea Investment One Private Limited or "SEAI1") agreed to form a joint operation by establishing a limited liability company, namely PT Citra Menara Megah ("CMM"). The ownership of CMM is 51% and 49% owned by CMP and SEAI1, respectively. CMM was formed in conformity with an agreement for the development of land properties located in CitraGarden City, Kalideres, West Jakarta covering a total land area of 12.5 hectares. Based on the agreement, CMP has the obligation to, among others, run the affairs of CMM and sell the project's landlots and building, while SEAI1 provides funds for development. Revenue sharing has been agreed to be calculated based on a certain percentage of the profit from the jointly controlled entity. In June 2021, CMP has acquired 49% SEAI1 ownership in CMM. After this transaction, CMM become the subsidiary of the Group, therefore CMM's financial statements has been consolidated to the Group's consolidated financial statements.
- m. Based on a framework cooperation agreement between CR and Mitsui Fudosan Residential CO. LTD ("MFR"), CR (through PT Ciputra Rumpun Investama or "CRI"), and MFR (through Sea Investment Two Private Limited or "SEAI2") agreed to form a joint operation by establishing a limited liability company, namely PT Citra Ecopolis Raya ("CER"). The ownership of CER is 51% for CRI and 49% for SEAI2. CER was formed in conformity with an agreement for the development of land properties located in CitraRaya, Tangerang, covering a total land area of 53.57 hectares. Based on the agreement, CRI has the obligation to, among others, run the affairs of CER and sell the project's landlots and building, while SEAI2 provides funds for development. Revenue sharing has been agreed to be calculated based on a certain percentage of the profit from the jointly controlled entity.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

- n. Berdasarkan akta notaris Elina Kartini No. 6 tanggal 3 Agustus 2016, PT Citra Graha Pertiwi ("CGPT") melakukan kerja sama dengan PT SGI Graha Pratama ("SGIGP") untuk membentuk perusahaan patungan berupa perseroan terbatas berkedudukan di Batam dengan nama PT Citra Seraya Supremnusa ("CSS"). Kepemilikan CSS sebesar 50% masing-masing untuk CGPT dan SGIGP. CSS dibentuk dalam rangka kerja sama pengembangan lahan di Kota Batam, dengan luas lahan 1,4 hektar.
- o. Pada tanggal 9 Juli 2024, CIGA, entitas anak CNUS, melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bersyarat (PPJB) dengan PT Megapolitan Development Tbk (EMDE), dimana CIGA setuju untuk membeli tanah dari EMDE dengan luas keseluruhan sekitar 165 Ha dengan harga transaksi Rp750 ribu/m2 (angka penuh) atau sebesar Rp1.236.442. Penyelesaian pelaksanaan transaksi tergantung pada terpenuhinya kondisi-kondisi transaksi, antara lain, persetujuan pemegang saham EMDE dan kelengkapan berkas dari masing-masing bidang tanah.

41. ASET LANCAR LAINNYA

Akun ini merupakan investasi pada instrumen utang yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dengan rincian sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Harga perolehan	99.100
Pencairan pada saat jatuh tempo	(49.375)
Keuntungan (kerugian) yang belum direalisasikan atas perubahan nilai wajar aset lancar lainnya	201
Neto	49.926

Pengukuran nilai wajar dilakukan berdasarkan harga kuotasian di pasar aktif.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Cooperation Agreements (continued)

- n. Based on notarial deed No.6 dated August 3, 2016 of Elina Kartini, PT Citra Graha Pertiwi ("CGPT") agreed to form a joint venture with PT SGI Graha Pratama ("SGIGP") by establishing a limited liability company located in Batam namely PT Citra Seraya Supremnusa ("CSS"). Ownership in CSS is 50% for each of CGPT and SGIGP. CSS was formed in conformity with an agreement for the development of land properties located in Batam, covering a total land area of 1.4 hectares.
- o. On July 9, 2024, CIGA, a subsidiary of CNUS, entered into a Conditional Sale and Purchase Agreement (CSPA) with PT Megapolitan Development Tbk (EMDE), whereby CIGA agreed to acquire approximately 165 Ha of lands with transaction price of Rp750 thousand per sqm (full amount) or amounting to Rp1,236,442. The completion of the transaction is subject to the fulfillment of certain conditions, among others, approval from EMDE's shareholders and the completeness of each land plot document.

41. OTHER CURRENT ASSET

This account represent debt investments at fair value through other comprehensive income, with the following details:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	99.100	Cost
	-	Redemption at due date
	(189)	Unrealized gain (loss) from fair value changes of other current asset
Net	98.911	

The fair value measurements of other investments are determined based on quoted prices in active market.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2025 dan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of September 30, 2025 and for the period ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

42. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Aktivitas nonkas adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ For Period Ended September 30,	
	2025	2024
Reklasifikasi dari uang muka pembelian tanah ke tanah untuk pengembangan	294.364	191.160
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan ke persediaan	51.035	51.837
Reklasifikasi dari persediaan ke properti investasi	6.887	-
Reklasifikasi dari uang muka pembelian tanah ke persediaan	1.766	707
Reklasifikasi dari persediaan ke aset tetap	648	-
Reklasifikasi dari properti investasi ke persediaan	-	53.168
Reklasifikasi dari properti investasi ke tanah untuk pengembangan	-	8.629
Reklasifikasi dari aset tetap ke persediaan	-	5.475
Reklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi	-	6

42. SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION

Non-cash activities are as follows:

Reclassification from advances for purchase of land to land for development
Reclassification from land for development to inventories
Reclassification from inventories to investment properties
Reclassification from advances for purchase of land to inventories
Reclassification from inventories to property and equipment
Reclassification from investment properties to inventories
Reclassification from investment properties to land for development
Reclassification from property and equipment to inventories
Reclassification from property and equipment to investment properties