PT Ciputra Development Tbk dan Entitas Anaknya/ *and Its Subsidiaries*

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 30 September 2026
dan untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut/
Consolidated financial statements as of September 30, 2026
and for the period then ended

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2026 AND FOR THE PERIOD THEN ENDED

Daftar Isi/*Table of Contents*

Halaman/*Page*

Surat Pernyataan Direksi		*The Board of Directors' Statement*
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-3	*Consolidated Statement of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4-5	*Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	*Consolidated Statement of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7-8	*Consolidated Statement of Cash Flows*
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	9-160	*Notes to the Consolidated Financial Statements*

****

CIPUTRA

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

DIRECTORS' STATEMENT RELATING TO THE RESPONSIBILITIES OVER THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF SEPTEMBER 30, 2026 AND FOR THE PERIOD THEN ENDED

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

1. Nama/*Name*	:	**Candra Ciputra**
Alamat Kantor/*Office address*	:	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/*Domicile address as stated in ID Card*	:	Jl. Bukit Golf Utama PA 1-2, RT/RW 012/015 Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan
Nomor Telepon/*Phone Number*	:	(021) 29885858
Jabatan/*Position*	:	Direktur Utama/*President Director*
2. Nama/*Name*	:	**Tulus Santoso**
Alamat Kantor/*Office address*	:	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/*Domicile address as stated in ID Card*	:	Kembang Indah Utama Blok G5/57 Jakarta Barat
Nomor Telepon/*Phone Number*	:	(021) 29885858
Jabatan/*Position*	:	Direktur/*Director*

Menyatakan bahwa/*state as follows*:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Ciputra Development Tbk dan entitas anaknya ("Grup').
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. a Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;

   b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Grup.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

1. *We are responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements of PT Ciputra Development Tbk and its subsidiaries (the "Group").*
2. *The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*
3. *a. All information in the consolidated financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner;*

   b. The consolidated financial statements neither contain misleading material information or facts, nor omit material information and facts.
4. *We are responsible for the Group's internal control system.*

This declaration has been made in a truthful manner.

Jakarta, 30 Oktober 2026 /*Jakarta, October 30, 2026*
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.
Ciputra World 1, DBS Bank Tower 39th Floor
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 INDONESIA
Tel (62-21) 29885858, 29886868, 29887878
Fax (62-21) 29888585, 29888686, 29888989

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2026
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As of September 30, 2026
(Expressed in millions of rupiah, unless otherwise stated)

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**Catatan/** ***Notes***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***	
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan setara kas	8.492.223	2,4,38	10.362.347	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	625.497	2,5,38	659.821	*Trade receivables from third parties - net*
Piutang lain-lain	1.668.172	2,6,38	1.675.789	*Other receivables*
Persediaan	13.426.225	2,7	13.059.581	*Inventories*
Biaya dibayar dimuka	32.672	2	30.513	*Prepaid expenses*
Uang muka	729.127	8	682.767	*Advance payments*
Pajak dibayar dimuka	1.011.391	2,18	867.295	*Prepaid taxes*
Aset derivatif	-	2,24,38	75.000	*Derivative assets*
TOTAL ASET LANCAR	**25.985.307**		**27.413.113**	***TOTAL CURRENT ASSETS***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Investasi pada entitas asosiasi	1.244.552	2,10	1.212.204	*Investment in associates*
Piutang pihak berelasi	21.607	2,35,38	25.598	*Due from related parties*
Piutang lain-lain	85.416	2,6,38	85.416	*Other receivables*
Uang muka	287.884	8	232.432	*Advance payments*
Tanah untuk pengembangan	10.203.666	2,11	9.906.248	*Land for development*
Aset tetap - neto	3.420.039	2,12	3.255.042	*Property and equipment - net*
Properti investasi - neto	4.316.603	2,13	4.387.706	*Investment properties - net*
Aset pajak tangguhan - neto	7.506	2,18	7.506	*Deferred tax assets - net*
Aset tidak lancar lainnya	1.442.201	2,9,38	1.463.157	*Other non-current assets*
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	**21.029.474**		**20.575.309**	***TOTAL NON-CURRENT ASSETS***
TOTAL ASET	**47.014.781**		**47.988.422**	***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 2026
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)
As of September 30, 2026
(Expressed in millions of rupiah, unless otherwise stated)

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**Catatan/** ***Notes***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang bank jangka pendek	815.822	2,14,38	457.322	*Short-term bank loans*
Utang usaha	1.263.068	2,15,38	1.255.842	*Trade payables*
Utang lain-lain	1.413.587	2,16,38	1.098.798	*Other payables*
Beban akrual	294.597	2,17,38	360.122	*Accrued expenses*
Utang pihak berelasi	18.044	2,35,38	20.020	*Due to related parties*
Utang pajak	93.023	2,18	81.317	*Taxes payable*
Liabilitas kontrak	6.750.484	2,20	7.144.700	*Contract liabilities*
Pendapatan diterima dimuka	279.536	2,21	242.243	*Unearned revenues*
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:		2,38		*Current maturities of long-term liabilities:*
Utang bank - neto	506.193	14	1.622.839	*Bank loans - net*
Wesel bayar - neto	-	23	1.959.632	*Notes payable - net*
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	**11.434.354**		**14.242.835**	***TOTAL CURRENT LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON-CURRENT LIABILITIES***
Liabilitas imbalan kerja	147.745	2,19	147.745	*Employee benefits liability*
Liabilitas kontrak	853.418	2,20	683.430	*Contract liabilities*
Uang jaminan penyewa	156.823	2,22,38	172.112	*Tenants' deposits*
Liabilitas pajak tangguhan - neto	28.511	2,18	28.511	*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	6.763.170	14	5.795.053	*Bank loans - net*
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	**7.949.667**		**6.826.851**	***TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES***
TOTAL LIABILITAS	**19.384.021**		**21.069.686**	***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 2026
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

***PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL
POSITION (continued)
As of September 30, 2026
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)***

	30 *September* 2026/ *September 30, 2026*	**Catatan/ *Notes***	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
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	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	(36.496)	2	(36.496)	*Other comprehensive loss*
Saldo laba				*Retained earnings*
Telah ditentukan penggunaannya	6.815	25	5.815	*Appropriated*
Belum ditentukan penggunaannya	16.488.024		15.834.437	*Unappropriated*
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	24.723.418		24.068.831	*Total equity attributable to owners of the parent entity*
Kepentingan nonpengendali	2.907.342	2,27	2.849.905	*Non-controlling interests*
TOTAL EKUITAS	**27.630.760**		**26.918.736**	***TOTAL EQUITY***
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	**47.014.781**		**47.988.422**	***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 2026
(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, 2026
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ *For the Period Ended September 30,*			
	2026	**Catatan/ *Notes***	**2025**	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	7.485.859	2,28	8.391.803	***SALES AND REVENUES***
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(3.956.111)	2,29	(4.365.558)	***COST OF SALES AND DIRECT COSTS***
LABA KOTOR	**3.529.748**		**4.026.245**	***GROSS PROFIT***
Beban umum dan administrasi	(1.354.687)	2,30	(1.265.552)	*General and administrative expenses*
Beban penjualan	(351.126)	2,31	(358.831)	*Selling expenses*
Penghasilan lain-lain - neto	130.366	2,32	92.950	*Other income - net*
LABA USAHA	**1.954.301**		**2.494.812**	***PROFIT FROM OPERATIONS***
Bagian laba entitas asosiasi - neto	37.611	2,10	44.819	*Equity in net income of of associates - net*
Penghasilan keuangan - neto	269.588	2,33	365.969	*Finance income - net*
Beban keuangan - neto	(613.311)	2,34	(911.069)	*Finance costs - net*
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	**1.648.189**		**1.994.531**	***PROFIT BEFORE FINAL AND INCOME TAX***
PAJAK FINAL	**(198.549)**	**2,18**	**(226.058)**	***FINAL TAX***
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	**1.449.640**		**1.768.473**	***PROFIT BEFORE INCOME TAX***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - NETO	**(16.446)**	**2,18**	**(17.879)**	***INCOME TAX EXPENSE - NET***
LABA PERIODE BERJALAN	**1.433.194**		**1.750.594**	***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 LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Periode yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2026
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME (continued)
For the Period Ended September 30, 2026
(Expressed in millions of rupiah, unless otherwise stated)

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ *For the Period Ended September 30,*			
	2026	**Catatan/ *Notes***	**2025**	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				*Item that will not be reclassified to profit or loss:*
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja - neto	-		-	*Remeasurement on employee benefits liability - net*
Pengukuran kembali atas nilai wajar investasi lain - neto	-	2	415	*Remeasurement fair value of other investments - net*
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN PERIODE BERJALAN	**-**		**415**	***OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD***
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	**1.433.194**		**1.751.009**	***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD***
Laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				***Profit for the period attributable to:***
Pemilik entitas induk	1.321.872		1.621.930	*Owners of the parent entity*
Kepentingan nonpengendali	111.322		128.664	*Non-controlling interests*
Total	**1.433.194**		**1.750.594**	***Total***
Total penghasilan komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				***Total comprehensive income for the period attributable to:***
Pemilik entitas induk	1.321.872		1.622.345	*Owners of the parent entity*
Kepentingan nonpengendali	111.322	27	128.664	*Non-controlling interests*
Total	**1.433.194**		**1.751.009**	***Total***
LABA PER SAHAM DASAR (dalam jumlah penuh)	**71**	2,37	**88**	***BASIC EARNINGS PER SHARE*** *(in full amount)*

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 2026
(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, 2026
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)

	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ *Equity attributable to owners of the parent entity*												
					Penghasilan (rugi) komprehensif lain/ *Other comprehensive income (loss)*			Saldo laba/ *Retained earnings*					
	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ *Issued and fully paid capital stock*	Tambahan 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*	Perubahan nilai wajar investasi lain/ *Fair value changes of other investment*	Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja- neto/ *Remeasurement on employee benefits liability - net*	Total/*Total*	Telah ditentukan penggunaannya/ *Appropriated*	Belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated*	Total/*Total*	Kepentingan *non*pengendali (KNP)/ *Non-controlling interests (NCI)*	Total ekuitas/ *Total equity*	
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)	*Distributions 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 to 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***
Saldo tanggal 1 Januari 2026	**4.633.924**	**3.538.836**	**92.314**	**1**	**-**	**(36.496)**	**(36.496)**	**5.815**	**15.834.437**	**24.068.831**	**2.849.905**	**26.918.736**	***Balance as of January 1, 2026***
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	1.321.872	1.321.872	111.322	1.433.194	*Profit for the period*
Pembagian dividen kas	-	-	-	-	-	-	-	-	(667.285)	(667.285)	-	(667.285)	*Distributions 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53.909)	(53.909)	*Cash dividends payments to NCI by subsidiaries*
Setoran modal oleh KNP pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	24	*Capital injection by NCI to subsidiaries*
Saldo tanggal 30 September 2026	**4.633.924**	**3.538.836**	**92.314**	**1**	**-**	**(36.496)**	**(36.496)**	**6.815**	**16.488.024**	**24.723.418**	**2.907.342**	**27.630.760**	***Balance as of September 30, 2026***

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 2026
(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, 2026
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ *For the Period Ended September 30,*			
	2026	**Catatan/ *Notes***	**2025**	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan dari pelanggan	7.134.378		6.611.356	*Receipts from customers*
Pembayaran kepada/untuk:				*Payments to/for:*
Kontraktor, pemasok, dan lainnya	(3.891.906)		(4.500.294)	*Contractors, suppliers, and others*
Gaji dan tunjangan karyawan	(828.675)		(778.029)	*Salaries and allowances*
Beban operasi lainnya	(673.239)		(647.789)	*Operating expenses*
Penerimaan pendapatan bunga	265.896		364.064	*Receipt of interest income*
Pembayaran untuk:				*Payments for:*
Beban bunga dan keuangan lainnya	(479.201)		(513.021)	*Interest expense and other financial charges*
Pajak final dan pajak penghasilan	(212.068)		(227.258)	*Final and income taxes*
Penurunan dana yang dibatasi penggunaannya	36.667		115.477	*Decrease in restricted funds*
Penurunan piutang pihak berelasi	4.936		284	*Decrease in due from related parties*
Kenaikan (penurunan) utang pihak berelasi	(1.976)		127	*Increase (decrease) in due to related parties*
Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi	**1.354.812**		**424.917**	***Net cash provided by operating activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Hasil penjualan aset tetap dan properti investasi	3.510	12,13	2.662	*Proceeds from sale of property and equipment and investment properties*
Perolehan atas:				*Acquisitions of:*
Aset tetap	(359.578)		(205.180)	*Property and equipment*
Tanah untuk pengembangan	(181.308)		(208.714)	*Land for development*
Properti investasi	(45.542)		(11.499)	*Investment properties*
Pembayaran uang muka pembelian tanah	(205.786)		(335.773)	*Payments of advance for purchase of land*
Kenaikan investasi dan uang muka investasi pada entitas asosiasi dan entitas lainnya	(7.025)		(21.861)	*Increase in investment and advances to investment in associates and other entities*
Penerimaan dividen kas dari investasi pada entitas asosiasi	11.138		12.918	*Cash dividend received from investment in associates*
Penerimaan (akuisisi) aset lancar lainnya	-		49.375	*Redemption (acquisition) of other current asset*
Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi	**(784.591)**		**(718.072)**	***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 2026
(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, 2026
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ *For the Period Ended September 30,*			
	2026	**Catatan/ *Notes***	**2025**	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan dari utang bank	1.910.658	14	1.652.000	*Proceeds from bank loans*
Pembayaran utang bank	(1.699.539)	14	(1.996.575)	*Payments of bank loans*
Pelunasan wesel bayar	(1.936.840)	23	-	*Repayment of notes payable*
Pembayaran dividen oleh Perusahaan	(666.614)	25	(444.409)	*Payments of cash dividends by the Company*
Pembayaran dividen kepada KNP oleh entitas anak	(53.909)		(89.873)	*Cash dividends payments to NCI by subsidiaries*
Setoran modal oleh KNP pada entitas anak	24		10.000	*Capital injection by NCI to subsidiaries*
Penurunan modal oleh KNP pada entitas anak	-		(2.760)	*Capital reduction by NCI in subsidiaries*
Kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan	**(2.446.220)**		**(871.617)**	***Net cash used in financing activities***
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	**(1.875.999)**		**(1.164.772)**	***NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS***
PENGARUH PERUBAHAN SELISIH KURS MATA UANG ASING TERHADAP KAS DAN SETARA KAS	**5.875**		**2.805**	***EFFECTS OF CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE RATE ON CASH AND CASH EQUIVALENTS***
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	**10.362.347**		**10.195.216**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD***
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	**8.492.223**	4	**9.033.249**	***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 2026 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, 2026 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 Dr. Buntario Tigris, S.H., S.E., M.Hum. No. 97 tanggal 17 Juli 2026 mengenai perubahan pasal 3 Anggaran Dasar sehubungan dengan maksud dan tujuan, serta kegiatan usaha untuk disesuaikan dengan Peraturan Badan Pusat Statistik ("BPS") No. 7 tahun 2025 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI") tahun 2025. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dalam surat keputusan No. AHU-0059513.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 23 Juli 2026.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan sesuai KBLI adalah, antara lain, aktivitas perusahaan induk, pengembangan bangunan dan lahan hunian, penyewaan bangunan dan lahan hunian atau sewa, real estat (bangunan dan lahan) non-hunian lainnya milik sendiri atau sewa, intermediasi real estat, pengelolaan real estat hunian atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak lainnya yang tidak termasuk dalam lainnya, konsultasi manajemen dan bisnis lainnya dan sewa guna usaha kekayaan intelektual dan produk sejenis, bukan karya hak cipta.

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").

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 based on notarial deed No. 97 dated July 17, 2026 of Dr. Buntario Tigris, S.H., S.E., M.Hum. concerning the amendment to Article 3 of the Company's Articles of Association related to the Company's objective and purpose, and business activities to conform with Statistics Indonesia rule No. 7 Year 2025 regarding the 2025 Indonesia Standard Industrial Classification ("KBLI"). Such amendment was approved by the Ministry of Law in its Decision Letter No. AHU-0059513.AH.01.02.Tahun 2026 dated July 23, 2026.

According to Article 3 of the Company's Articles of Association, its scope of activities based on KBLI are, among others, holding company activity, development of residential land and building, lease of residential land and building, other non-residential real estate (land and building) that is owned or leased, real estate intermediation, management of residential real estate on a fee or contract basis, real estate on a fee or other contract basis not included in others, management and other business consultancy and lease of intellectual property and similar product, not copyright work.

The Company's head office is located at Ciputra Word 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").

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian perusahaan (lanjutan)

Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian yang diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 2026.

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 mempengaruhi efek yang diterbitkan sejak penawaran umum perdana adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

a. The Company's establishment (continued)

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, 2026.

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) I/*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

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran umum efek Perusahaan (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

b. The Company's public offerings (continued)

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*
• 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
• 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 tresuri/*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 2026, seluruh saham ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

As of September 30, 2026, all of the Company's outstanding issued and fully paid shares have been listed in the Indonesia Stock Exchange.

1. UMUM (lanjutan)

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).

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.

1. GENERAL (continued)

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).

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..

1. UMUM (lanjutan)

c. Transaksi penggabungan usaha

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:

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

d. Entitas Anak

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, susunan entitas anak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

c. Merger transaction

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:

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

d. Subsidiaries

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the consolidated direct subsidiaries are as follows:

Perusahaaan/ 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,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025
PT Ciputra Nusantara (CNUS)*	Surabaya	a,b,c,d,e	2011	99,99	99,99	21.610.709	21.777.022
PT Ciputra Residence (CR)*	Tangerang	a,b,c,d,e	1994	99,99	99,99	12.686.020	11.306.139
PT Ciputra Adigraha (CAG)	Jakarta	b,c	2008	94,44[1]	94,44[1]	4.435.138	4.533.315
PT Ciputra Sentra (CSN)*	Jakarta	c,e	1993	72,69[2]	72,69[2]	1.992.692	2.062.767
PT Ciputra Graha Mitra (CGM)*	Jakarta	a,b,e	2007	99,99	99,99	1.711.415	1.706.228
PT Sarananeka Indahpancar (SNIP)	Jakarta	b	2011	99,84	99,84	1.379.331	1.453.570
PT Ciputra Semarang (CSM)*	Semarang	b,c,e	1993	99,10	99,10	1.294.693	1.306.954
PT Ciputra Nirvanadwipa (CNVDP)*	Jakarta	a,e	2015	73,02[3]	73,02[3]	1.109.774	1.118.887
PT Ciputra Adibuana (CAB)	Jakarta	b	2018	51,86[4]	51,86[4]	896.904	944.981
PT Ciputra Raya Sejahtera (CRS)*	Jakarta	d,e	2011	65,75	65,75	692.382	684.184
PT Subursejahtera Agungabadi (SSAA)	Jakarta	a	2022	99,71	99,71	285.999	277.266
PT Buanasarana Sejatiindah (BSSI)	Jakarta	e	1993	66,67	66,67	145.233	144.062
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	72.050	72.552
PT Kharismasaka Pratama (KP)	Jakarta	e	2008	70,00	70,00	71.996	72.501
PT Ciputra Balai Medika (CBMED)*	Jakarta	d,e	2025	99,99	99,99	26.814	24.380
PT Dimensi Serasi (DS)	Jakarta	e	1993	70,00	70,00	17.972	17.960
PT Penta Oktoneatama (PO)*	Jakarta	a,e	1993	80,00	80,00	14.890	15.051
PT Ciputra Citakarya Nusantara (CCKN)	Jakarta	f	-	99,99	99,99	6.094	6.167
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

*) dan entitas anak/*and subsidiary/subsidiaries*

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

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*

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

- Berdasarkan keputusan pemegang saham CBMED tanggal 29 Desember 2025, para pemegang saham CBMED menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp1.250 menjadi Rp15.100, yang dilakukan seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBMED setelah transaksi tersebut.

- Pada tahun 2025, Perusahaan dan PT Sang Pelopor mendirikan CBMED dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,999% dan 0,001%.

- Pada tahun 2025, para pemegang saham CNUS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp3.365.000 menjadi Rp3.418.000, yang dilakukan seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan di CNUS setelah transaksi tersebut.

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

1) Pendirian Entitas Anak

Pada tanggal 27 Februari 2026, CR dan PT Alamkarya Ciptaselaras (AKCS), entitas anak CR, mendirikan PT Citra Borneo Jaya dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,999% dan 0,001%.

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

- *Based on the shareholders' decision of CBMED dated December 29, 2025, the shareholders of CBMED resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBMED from Rp1,250 to Rp15,100, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in CBMED's ownership.*

- *In 2025, the Company and PT Sang Pelopor established CBMED with percentage of ownership of 99.999% and 0.001%, respectively.*

- *In 2025, the shareholders of CNUS resolved to increase the issued and fully paid share capital in CNUS from Rp3,365,000 to Rp3,418,000, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in CNUS's ownership.*

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

1) Establishment of Subsidiaries

On February 27, 2026, CR and PT Alamkarya Ciptaselaras (AKCS), a subsidiary of CR, established PT Citra Borneo Jaya with percentage of ownership of 99.999% and 0.001%, respectively.

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 5 Desember 2025, PT Ardaya Cipta Karsa (ACK), entitas anak CNUS, dan PT Indo Tama Nusantara, pihak ketiga, mendirikan PT Cipta Karsa Nusantara (CKN) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,999% dan 0,001%.

Pada tanggal 16 Oktober 2025, CBMED dan Singapore Medical Group Limited, pihak ketiga, mendirikan PT Ciputra SMG Bali (CSMB) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%.

Pada tanggal 1 Oktober 2025, PT Ciputra Delta (CDEL), entitas anak CNUS, dan CNUS mendirikan PT Karya Delta Mandiri, dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,999% dan 0,001%.

Pada tanggal 24 September 2025, PT Citra Garden Medika (CGMED), entitas anak CR, Cancer Centre Pte. Ltd., dan Curie Indonesia Pte. Ltd., pihak ketiga, mendirikan PT Ciputra SMG Curie Jakarta (CSCJ) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60%, 20% dan 20%.

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

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

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

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

1) Establishment of Subsidiaries (continued)

On December 5, 2025, PT Ardaya Cipta Karsa (ACK), a subsidiary of CNUS, and PT Indo Tama Nusantara, third party, established PT Cipta Karsa Nusantara (CKN) with percentage of ownership of 99.999% and 0.001%, respectively.

On October 16, 2025, CBMED and Singapore Medical Group Limited, third party, established PT Ciputra SMG Bali (CSMB) with percentage of ownership of 60% and 40%, respectively.

On October 1, 2025, PT Ciputra Delta (CDEL), a subsidiary of CNUS, and CNUS established PT Karya Delta Mandiri, with percentage of ownership of 99.999% and 0.001%, respectively.

On September 24, 2025, PT Citra Garden Medika (CGMED), a subsidiary of CR, Cancer Centre Pte. Ltd., and Curie Indonesia Pte. Ltd, third parties, established PT Ciputra SMG Curie Jakarta (CSCJ) with percentage of ownership of 60%, 20% and 20%, respectively.

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

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

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 Pawitra Rajakania (PR), entitas anak CNUS, tanggal 30 Maret 2026, para pemegang saham PR menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp50 menjadi Rp75, yang disetor secara proporsional oleh CNUS dan PT Mega Utama Pratama, pihak ketiga. Tidak ada perubahan kepemilikan di PR setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Mitra Properti (CMP), entitas anak CR, tanggal 23 Februari 2026, para pemegang saham CMP menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp434.090 menjadi Rp419.090, yang dibayarkan seluruhnya kepada CR dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada CMP.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMP, entitas anak CR, pada tahun 2025, para pemegang saham CMP menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp454.090 menjadi Rp434.090, yang dibayarkan seluruhnya kepada CR dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada CMP.

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 30 Desember 2025, para pemegang saham PT Ciputra Asanagratia (CAGR), PT Ciputra Astinamuria (CAST), PT Ciputra Ayutapradana (CAYU) dan PT Ciputra Royalemeriti (CRME), entitas anak PT Ciputra Hospitality (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.

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 Pawitra Rajakania (PR), a subsidiary of CNUS, dated March 30, 2026, the shareholders of PR resolved to increase the issued and fully paid share capital in PR from Rp50 to Rp75, which was proportionally subscribed by CNUS and PT Mega Utama Pratama, third party. After this transaction, there has been no change in PR's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Mitra Properti (CMP), a subsidiary of CR, dated February 23, 2026, the shareholders of CMP resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CMP from Rp434,090 to Rp419,090, which was fully paid to CR while retaining the same ownership interests in CMP.

Based on the shareholders' decision of CMP, a subsidiary of CR, in 2025, the shareholders of CMP resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CMP from Rp454,090 to Rp434,090, which was fully paid to CR while retaining the same ownership interests in CMP.

Based on the shareholders' decision on December 30, 2025, the shareholders of PT Ciputra Asanagratia (CAGR), PT Ciputra Astinamuria (CAST), PT Ciputra Ayutapradana (CAYU) and PT Ciputra Royalemeriti (CRME), subsidiaries of PT Ciputra Hospitality (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.

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 Kelola Alam (CKA), entitas anak CR, tanggal 30 Desember 2025, para pemegang saham CKA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp37.651 menjadi Rp50.051, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CSC, entitas anak tidak langsung CNUS, tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham CSC menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp25.000 menjadi Rp55.000, yang dilakukan oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CSC setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Selaras Karya Medika (SKM), entitas anak tidak langsung CNUS, tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham SKM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp133.500 menjadi Rp137.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CMKN. Tidak ada perubahan kepemilikan di SKM setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Anugerah Anarawata (CAA), entitas anak CNUS, tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham CAA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp458.000 menjadi Rp495.100, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CAA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Nusa Raya (CNR), entitas anak CNUS, tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham CNR menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp232.600 menjadi Rp277.100, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CNR 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 Kelola Alam (CKA), a subsidiary of CR, dated December 30, 2025, the shareholders of CKA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKA from Rp37,651 to Rp50,051, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CKA's ownership.

Based on the shareholders' decision of CSC, an indirect subsidiary of CNUS, dated December 19, 2025, the shareholders of CSC resolved to increase the issued and fully paid share capital in CSC from Rp25,000 to Rp55,000, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CSC's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Selaras Karya Medika (SKM), an indirect subsidiary of CNUS, dated December 19, 2025, the shareholders of SKM resolved to increase the issued and fully paid share capital in SKM from Rp133,500 to Rp137,900, which was fully subscribed by CMKN. After this transaction, there has been no change in SKM's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Anugerah Anarawata (CAA), a subsidiary of CNUS, dated December 19, 2025, the shareholders of CAA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CAA from Rp458,000 to Rp495,100, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CAA's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Nusa Raya (CNR), a subsidiary of CNUS, dated December 19, 2025, the shareholders of CNR resolved to increase the issued and fully paid share capital in CNR from Rp232,600 to Rp277,100, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CNR's ownership.

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 Bentara Asri (CBA), entitas anak CNUS, tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham CBA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp218.800 menjadi Rp219.700, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMKN tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham CMKN menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp763.000 menjadi Rp932.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMKN setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Cipta Cemerlang (CCC), entitas anak CNUS, tanggal 18 Desember 2025, para pemegang saham CCC menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp50 menjadi Rp4.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CCC setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Indah Griya Asri (CIGA), entitas anak CNUS, tanggal 18 Desember 2025, para pemegang saham CIGA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp1.422.000 menjadi Rp1.499.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CIGA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Jasa Jakarta Investindo (JJI), entitas anak CR, tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham JJI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp12.000 menjadi Rp17.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CR di JJI meningkat dari semula 99,17% menjadi 99,43%.

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 Bentara Asri (CBA), a subsidiary of CNUS, dated December 19, 2025, the shareholders of CBA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBA from Rp218,800 to Rp219,700, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CBA's ownership.

Based on the shareholders' decision of CMKN dated December 19, 2025, the shareholders of CMKN resolved to increase the issued and fully paid share capital in CMKN from Rp763,000 to Rp932,200, 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 Ciputra Cipta Cemerlang (CCC), a subsidiary of CNUS, dated December 18, 2025, the shareholders of CCC resolved to increase the issued and fully paid share capital in CCC from Rp50 to Rp4,900, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CCC's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Indah Griya Asri (CIGA), a subsidiary of CNUS, dated December 18, 2025, the shareholders of CIGA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CIGA from Rp1,422,000 to Rp1,499,500, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CIGA's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Jasa Jakarta Investindo (JJI), a subsidiary of CR, dated December 16, 2025, the shareholders of JJI resolved to increase the issued and fully paid share capital in JJI from Rp12,000 to Rp17,500, which was fully subscribed by CR. After this transaction, CR's ownership in JJI increased from 99.17% to 99.43%.

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 CGMED tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CGMED menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp60.051 menjadi Rp84.885, 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 tidak langsung CR, tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CGN menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp26.751 menjadi Rp37.101, yang dilakukan seluruhnya oleh CGMED. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGN setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Biotek Medis (CBMD), entitas anak tidak langsung CR, tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CBMD menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp51 menjadi Rp17.321, yang dilakukan seluruhnya oleh CGMED.

Berdasarkan keputusan pemegang saham AKCS, entitas anak CR, tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham AKCS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp402.800 menjadi Rp460.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di AKCS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Harapan Makmur (CHMR), entitas anak CR, tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CMHR menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp24.050 menjadi Rp27.550, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMHR 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 CGMED dated December 16, 2025, the shareholders of CGMED resolved to increase the issued and fully paid share capital in CGMED from Rp60,051 to Rp84,885, 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), an indirect subsidiary of CR, dated December 16, 2025, the shareholders of CGN resolved to increase the issued and fully paid share capital in CGN from Rp26,751 to Rp37,101, 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 Citra Biotek Medis (CBMD), a indirect subsidiary of CR, dated December 16, 2025, the shareholders of CBMD resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBMD from Rp51 to Rp17,321, which was fully subscribed by CGMED.

Based on the shareholders' decision of AKCS, a subsidiary of CR, dated December 16, 2025, the shareholders of AKCS resolved to increase the issued and fully paid share capital in AKCS from Rp402,800 to Rp460,200, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in AKCS's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Harapan Makmur (CHMR), a subsidiary of CR, dated December 16, 2025, the shareholders of CMHR resolved to increase the issued and fully paid share capital in CMHR from Rp24,050 to Rp27,550, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CMHR's ownership.

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 Graha Asri Nusaraya (GAN), entitas anak CR, tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham GAN menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp291.494 menjadi Rp310.944, yang dilakukan seluruhnya oleh CR dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada GAN.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Graha Swadaya (CGS), entitas anak CR, tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CGS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp5.470 menjadi Rp6.970, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Graha Adiguna (CGA), entitas anak CR, tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CGA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp800 menjadi Rp1.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 16 Desember 2025, 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.di CGA 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 Graha Asri Nusaraya (GAN), a subsidiary of CR, dated December 16, 2025, the shareholders of GAN resolved to increase the issued and fully paid share capital in GAN from Rp291,494 to Rp310,944, which was fully subscribed by CR while retaining the same ownership interests in GAN.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Graha Swadaya (CGS), a subsidiary of CR, dated December 16, 2025, the shareholders of CGS resolved to increase the issued and fully paid share capital in CGS from Rp5,470 to Rp6,970, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGS's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Graha Adiguna (CGA), a subsidiary of CR, dated December 16, 2025, the shareholders of CGA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CGA from Rp800 to Rp1,900, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGA's ownership.

Based on the shareholders' decision dated December 16, 2025, 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.

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 Adyapataka (CAPT), entitas anak CR, tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CAPT menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp70.000 menjadi Rp55.000, yang dibayarkan seluruhnya kepada CR. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CR di CAPT menurun dari semula 99,98% menjadi 99,97%.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Mitra Sembada (CMS), entitas anak CR, tanggal 11 Desember 2025, para pemegang saham CMS menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp27.951 menjadi Rp17.951, yang dibayarkan seluruhnya kepada CR. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CR di CMS menurun dari semula 99,96% menjadi 99,95%.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Budidaya Jadisentosa (BDJS), entitas anak CNUS, tanggal 5 Desember 2025, para pemegang saham BDJS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp67.286 menjadi Rp78.786, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BDJS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Buanacipta Anekasubur (BCAS), entitas anak CNUS, tanggal 5 Desember 2025, para pemegang saham BCAS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp66.200 menjadi Rp70.800, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BCAS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Karya Unggul (CKU), entitas anak CNUS, tanggal 5 Desember 2025, para pemegang saham CKU menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp132.870 menjadi Rp133.370, yang dilakukan oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKU 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 Adyapataka (CAPT), a subsidiary of CR, dated December 16, 2025, the shareholders of CAPT resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CAPT from Rp70,000 to Rp55,000, which was fully paid to CR. After this transaction, CR's ownership in CAPT decreased from 99.98% to 99.97%.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Mitra Sembada (CMS), a subsidiary of CR, dated December 11, 2025, the shareholders of CMS resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CMS from Rp27,951 to Rp17,951, which was fully paid to CR. After this transaction, CR's ownership in CMS decreased from 99.96% to 99.95%.

Based on the shareholders' decision of PT Budidaya Jadisentosa (BDJS), a subsidiary of CNUS, dated December 5, 2025, the shareholders of BDJS resolved to increase the issued and fully paid share capital in BDJS from Rp67,286 to Rp78,786, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in BDJS' ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Buanacipta Anekasubur (BCAS), a subsidiary of CNUS, dated December 5, 2025, the shareholders of BCAS resolved to increase the issued and fully paid share capital in BCAS from Rp66,200 to Rp70,800, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in BCAS' ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Karya Unggul (CKU), a subsidiary of CNUS, dated December 5, 2025, the shareholders of CKU resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKU from Rp132,870 to Rp133,370, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CKU's ownership.

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 Cahayahijau Tamanindah (CHTI), entitas anak CNUS, tanggal 4 Desember 2025, para pemegang saham CHTI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp518.400 menjadi Rp543.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CHTI setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Suburaneka Bangunfajar (SABF), entitas anak CNUS, tanggal 4 Desember 2025, para pemegang saham SABF menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp107.000 menjadi Rp114.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SABF setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Sentralaneka Cahayasubur (SACS), entitas anak CNUS, tanggal 4 Desember 2025, para pemegang saham SACS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp68.700 menjadi Rp73.700, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SACS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Tamanindah Permaisubur (TIPS), entitas anak CNUS, tanggal 4 Desember 2025, para pemegang saham TIPS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp26.900 menjadi Rp28.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di TIPS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Land Medika (CLM), entitas anak tidak langsung CNUS, tanggal 28 November 2025, para pemegang saham CLM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp511.000 menjadi Rp641.600, yang dilakukan seluruhnya oleh CMKN. Tidak ada perubahan kepemilikan di CLM 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 Cahayahijau Tamanindah (CHTI), a subsidiary of CNUS, dated December 4, 2025, the shareholders of CHTI resolved to increase the issued and fully paid share capital in CHTI from Rp518,400 to Rp543,200, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CHTI's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Suburaneka Bangunfajar (SABF), a subsidiary of CNUS, dated December 4, 2025, the shareholders of SABF resolved to increase the issued and fully paid share capital in SABF from Rp107,000 to Rp114,500, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in SABF's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Sentralaneka Cahayasubur (SACS), a subsidiary of CNUS, dated December 4, 2025, the shareholders of SACS resolved to increase the issued and fully paid share capital in SACS from Rp68,700 to Rp73,700, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in SACS' ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Tamanindah Permaisubur (TIPS), a subsidiary of CNUS, dated December 4, 2025, the shareholders of TIPS resolved to increase the issued and fully paid share capital in TIPS from Rp26,900 to Rp28,500, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in TIPS' ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Land Medika (CLM), an indirect subsidiary of CNUS, dated November 28, 2025, the shareholders of CLM resolved to increase the issued and fully paid share capital in CLM from Rp511,000 to Rp641,600, which was fully subscribed by CMKN. After this transaction, there has been no change in CLM's ownership.

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 Harmoni Kelola Extension (HKE), entitas anak tidak langsung CNUS, tanggal 28 November 2025, para pemegang saham HKE menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp4.100 menjadi Rp4.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CDEL. Tidak ada perubahan kepemilikan di HKE setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Nusa Lestari (CNL), entitas anak CNUS, tanggal 28 November 2025, para pemegang saham CNL menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp13.750 menjadi Rp11.850, yang dibayarkan kepada para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CNL setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Mutiara Semesta (CMST), entitas anak CNUS, tanggal 25 November 2025, para pemegang saham CMST menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp450 menjadi Rp320, yang dibayarkan kepada para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMST setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Ciputra Surabaya Padang Golf (CSPG), entitas anak CNUS, tanggal 18 November 2025, para pemegang saham CSPG menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp87.000 menjadi Rp96.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan 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 the shareholders' decision of PT Harmoni Kelola Extension (HKE), an indirect subsidiary of CNUS, dated November 28, 2025, the shareholders of HKE resolved to increase the issued and fully paid share capital in HKE from Rp4,100 to Rp4,500, which was fully subscribed by CDEL. After this transaction, there has been no change in HKE's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Nusa Lestari (CNL), a subsidiary of CNUS, dated November 28, 2025, the shareholders of CNL resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CNL from Rp13,750 to Rp11,850, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CNL's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Mutiara Semesta (CMST), a subsidiary of CNUS, dated November 25, 2025, the shareholders of CMST resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CMST from Rp450 to Rp320, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CMST's ownership.

Based on the shareholders' decision of PT Ciputra Surabaya Padang Golf (CSPG), subsidiary of CNUS, dated November 18, 2025, the shareholders of CSPG resolved to increase the issued and fully paid share capital in CSPG from Rp87,000 to Rp96,900, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CSPG's ownership.

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 Global Megah Karya (CGMK), entitas anak CNUS, tanggal 31 Oktober 2025, para pemegang saham CGMK menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp397.578 menjadi Rp398.078, yang dilakukan oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGMK setelah transaksi tersebut.

Pada tahun 2025, para pemegang saham PT Citra Dinamika Properti (CDIP), entitas anak CR, menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp51 menjadi Rp115.000, yang dilakukan oleh CR dan Bapak Faiz Ramzy Rachbini, pihak ketiga, secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Setelah transaksi tersebut, kepemlikan CR di CDIP menurun dari semula 99,99% menjadi 98,00%.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PT Citra Benua Persada (CBPA), entitas anak CR, tanggal 16 Juli 2025, para pemegang saham CBPA menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp11.000 menjadi Rp4.570, yang dibayarkan seluruhnya kepada CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBPA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham 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.

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 Global Megah Karya (CGMK), a subsidiary of CNUS, dated October 31, 2025, the shareholders of CGMK resolved to increase the issued and fully paid share capital in CGMK from Rp397,578 to Rp398,078, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CGMK's ownership.

In 2025, the shareholders of PT Citra Dinamika Properti (CDIP), a subsidiary of CR, resolved to increase the issued and fully paid share capital in CDIP from Rp51 to Rp115,000, which was proportionally subscribed by CR and Mr. Faiz Ramzy Rachbini, third party. After this transaction, CR's ownership in CDIP decreased from 99.99% to 98.00%.

Based on the shareholders' decision of PT Citra Benua Persada (CBPA), a subsidiary of CR, dated July 16, 2025, the shareholders of CBPA resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CBPA from Rp11,000 to Rp4,570, which was fully paid to CR. After this transaction, there has been no change in CBPA's ownership.

Based on the shareholders' decision of 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.

1. UMUM (lanjutan)

e. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi (manajemen kunci) Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

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, 2026 and December 31, 2025 was as follows:

Dewan Komisaris				***Board of Commissioners***
Komisaris Utama	-	Rina Ciputra Sastrawinata	-	*President Commissioner*
Komisaris	-	Junita Ciputra	-	*Commissioner*
Komisaris	-	Sandra Hendharto	-	*Commissioner*
Komisaris (Independen)	-	Kodradi	-	*Commissioner (Independent)*
Komisaris (Independen)	-	Tanan Herwandi Antonius	-	*Commissioner (Independent)*
Direksi				***Board of Directors***
Direktur Utama	-	Candra Ciputra	-	*President Director*
Direktur	-	Cakra Ciputra	-	*Director*
Direktur	-	Budiarsa Sastrawinata	-	*Director*
Direktur	-	Harun Hajadi	-	*Director*
Direktur	-	Agussurja Widjaja	-	*Director*
Direktur	-	M. I. Meiko Handoyo Lukmantara	-	*Director*
Direktur	-	Nanik J. Santoso	-	*Director*
Direktur	-	Sutoto Yakobus	-	*Director*
Direktur	-	Artadinata Djangkar	-	*Director*
Direktur	-	Tulus Santoso	-	*Director*

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's Audit Committee as of September 30, 2026 and December 31, 2025 was as follows:

Ketua	Tanan Herwandi Antonius	*Chairman*
Anggota	Lanny Bambang	*Member*
Anggota	Thomas Johannes Angfendy	*Member*

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

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

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Sekretaris Perusahaan masing-masing adalah Aditya Ciputra Sastrawinata dan Tulus Santoso.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company's Corporate Secretary was Aditya Ciputra Sastrawinata and Tulus Santoso, respectively.

Grup memiliki 4.064 dan 3.893 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The Group had 4,064 and 3,893 permanent employees as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Pernyataan Kepatuhan

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

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali properti dan instrumen keuangan tertentu yang diukur pada jumlah revaluasian 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).

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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).

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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. 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 pemilikan 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Dasar Konsolidasian (lanjutan)

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. 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

c. Basis of Consolidation (continued)

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. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Dasar Konsolidasian (lanjutan)

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). 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);

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

c. Basis of Consolidation (continued)

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). 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;*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Kombinasi bisnis (lanjutan)

- 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.

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 kontinjen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjen 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 kontinjen 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

d. Business combination (continued)

- *Liabilities or equity insturments 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.*

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Kombinasi bisnis (lanjutan)

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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

d. Business combination (continued)

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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali (lanjutan)

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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Business Combination under Common Control (continued)

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.

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.

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)

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).
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.

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)

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).
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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

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.

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").

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

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.

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").

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Klasifikasi aset keuangan (lanjutan)

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).

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Classification of financial assets (continued)

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).

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif (lanjutan)

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. 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 terbatalkan (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas pada FVTOCI.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Amortized cost and effective interest method (continued)

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. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI (lanjutan)

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).

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/atau beban keuangan" dalam laba rugi.

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

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Equity instruments designated as of FVTOCI (continued)

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).*

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/or 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).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

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.*

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

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.

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, analis 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Impairment of financial assets (continued)

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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Peningkatan risiko kredit secara signifikan (lanjutan)

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 terdukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Significant increase in credit risk (continued)

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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Peningkatan risiko kredit secara signifikan (lanjutan)

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.

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:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Significant increase in credit risk (continued)

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.

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:

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Aset keuangan memburuk (lanjutan)

- 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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Credit-impaired financial assets (continued)

- *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.*

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian (lanjutan)

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.

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;

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Measurement and recognition of expected credit losses (continued)

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.

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;*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian (lanjutan)

- 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 kini bahwa kondisi untuk ECL sepanjang umurnya tidak lagi terpenuhi, Grup mengukur cadangan kerugian sejumlah ECL 12 bulan pada tanggal pelaporan kini, kecuali untuk aset yang menggunakan pendekatan yang disederhanakan.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Measurement and recognition of expected credit losses (continued)

- *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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan aset keuangan (lanjutan)

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.

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 tresuri) 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Derecognition of financial assets (continued)

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carryingamount 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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)

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. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan termasuk dalam dalam bagian ”penghasilan lain-lain - neto” (Catatan 32) dalam laporan laba rugi.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial liabilities and equity instruments (continued)

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. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in the “other income - net” line item (Note 32) in profit or loss.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontinjen 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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial liabilities and equity instruments (continued)

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.

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.*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)

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.

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 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial liabilities and equity instruments (continued)

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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan (lanjutan)

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 dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Financial instruments (continued)

Financial liabilities and equity instruments (continued)

Derecognition of financial liabilities (continued)

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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

i. Persediaan (lanjutan)

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.

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 (i) 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; (ii) rekening *escrow* terkait pinjaman bank tertentu yang diperoleh Grup.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

i. Inventory (continued)

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 infastructures 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.

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 (i) 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; (ii) escrow accounts related to the bank loans obtained by the Group.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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

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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Investments in Associates and Joint Ventures (continued)

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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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

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.

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).

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Investments in Associates and Joint Ventures (continued)

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.

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).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. 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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. 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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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.

n. Aset tetap - pemilikan langsung

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.

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.

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:

	Tahun/*Years*	
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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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.

n. Property and equipment - direct acquisitions

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.

When significant renewals and repairments 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.

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:

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.

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 revaluasian, 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.*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Aset tetap - pemilikan 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.

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.

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 revaluasian, 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 revaluasian.

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.

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 reviu atas estimasi nilai sisa tidak dijamin dan menerapkan persyaratan penurunan nilai PSAK 109, 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.

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 109, 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

r. Pajak penghasilan

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

Pajak final

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.

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.

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%.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

r. Income tax

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

Final tax

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.

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.

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%.

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 terdahulu 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 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.

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.

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.

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 aktuaria 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 période 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*

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 mengindentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan
   iii. Kontrak memiliki subtansi komersial
   iv. Kemungkinan besar Grup akan menerima imbalan atas barang atau jasa 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 contratcs 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 or services transferred.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

t. Pengakuan pendapatan (lanjutan)

Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan (lanjutan)

2. Mengindentifikasi 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 diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;

4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin;

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).

Kriteria lainnya

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.

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).

Other criterias

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

t. Pengakuan pendapatan (lanjutan)

Kriteria lainnya (lanjutan)

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 (continued)

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.

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.

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;
- 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;*
- *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.*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

u. Transaksi dan penjabaran laporan keuangan dalam mata uang asing (lanjutan)

Kurs yang digunakan adalah sebagai berikut:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

u. Foreign currency transactions and translation (continued)

The exchange rates used were as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
1 Dolar Amerika Serikat (USD)	17.998	16.782	*1 United States Dollar (USD)*
1 Dolar Singapura (SGD)	14.072	13.067	*1 Singapore Dollar (SGD)*

Transaksi dalam mata uang asing lainnya (jika ada) dianggap tidak signifikan.

Transactions in other foreign currencies (if any) are considered not significant.

v. Informasi segmen

v. Segment information

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

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.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

An operating segment is a component of an entity:

i. 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);

i. 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);

ii. yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan

ii. whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and

iii. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

iii. for which discrete financial information is available.

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

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. Saham tresuri

w. Treasury stock

Saham tresuri, 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 tresuri di masa yang akan datang atas biaya perolehan atau sebaliknya, akan diperhitungkan sebagai penambah atau pengurang akun tambahan modal disetor.

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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

z. Instrumen derivatif (lanjutan)

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.

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.

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.

aa. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan Baru dan Revisi (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)

Terdapat standar baru dan amendemen atas PSAK yang masih berlaku yang relevan dengan Grup dan berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2026:

- Amandemen PSAK 109 ”Instrumen Keuangan”
- Amandemen PSAK 107 “Pengungkapan Instrumen tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan”
- Amandemen PSAK 338 “Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali”

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

z. Derivative financial instruments (continued)

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.

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.

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. Adoption of New and Revised Statements Of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretations of PSAK (ISAK)

There are new standard and amendments to PSAKs relevant to the Group which is effective from January 1, 2026:

- *Amendment to PSAK 109 “Financial Instruments”*
- *Amendment PSAK 107 ”Disclosures on Classification and Measurement of Financial Instruments*”
- *Amendment to PSAK 338 ”Business Combination under Common Control”*

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.

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

a. Pertimbangan (lanjutan)

Penilaian pengendalian dan pengaruh signifikan atas entitas tertentu (lanjutan)

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.

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 Indah Cipta Lestari (ICL), 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.

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.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

a. Judgements (continued)

Assessment of control and significant influence over certain entities (continued)

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. 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 Indah Cipta Lestari (ICL), 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.

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.

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

a. Pertimbangan (lanjutan)

Penentuan dan klasifikasi pengendalian bersama (lanjutan)

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 2026, 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:

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.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

a. Judgements (continued)

Determination and classification of a joint arrangement (continued)

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, 2026, 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:

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.

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

b. Estimasi dan asumsi (lanjutan)

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.

Nilai tercatat atas aset tetap dan properti investasi Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 diungkapkan di Catatan 12 dan 13 dalam laporan keuangan konsolidasian.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

b. Estimates and assumptions (continued)

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.

The net carrying amounts of the Group's property and equipment and investment properties as of September 30, 2026 and December 31, 2025 is disclosed in Notes 12 and 13 to the consolidated financial statements.

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

b. Estimasi dan asumsi (lanjutan)

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.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

b. Estimates and assumptions (continued)

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.

4. KAS DAN SETARA KAS / *4. CASH AND CASH EQUIVALENTS*

Akun ini terdiri atas: / *This account consists of the following:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Kas			***Cash on hand***
Rupiah	10.597	10.102	*Rupiah*
Dolar Amerika Serikat	1	1	*United States Dollar*
Total kas	10.598	10.103	*Total cash on hand*
Bank			***Cash in banks***
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.763.729	2.377.782	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Syariah Nasional	1.165.350	805.417	*PT Bank Syariah Nasional*
PT Bank Central Asia Tbk	361.812	323.616	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	229.082	322.568	*PT Bank Negara Indonesia (Persero)Tbk*
PT Bank BCA Syariah	150.000	-	*PT Bank BCA Syariah*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	64.779	1.700	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	36.786	32.630	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	29.295	30.297	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Permata Tbk	20.922	25.115	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank OCBC NISP Tbk	7.475	16.320	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.850	714.525	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Raya Indonesia Tbk	1.198	53.908	*PT Bank Raya Indonesia Tbk*
Lain-lain	46.662	48.971	*Others*
Sub-total bank dalam Rupiah	3.880.940	4.752.849	*Sub-total cash in banks in Rupiah*
Dolar Amerika Serikat			*United States Dollar*
DBS Bank Ltd., Singapura	1.138	1.061	*DBS Bank Ltd., Singapore*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	993	487	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
Lain-lain	145	243	*Others*
Sub-total bank dalam Dolar Amerika Serikat	2.276	1.791	*Sub-total cash in banks in United States Dollar*
Dolar Singapura			*Singapore Dollar*
DBS Bank Ltd., Singapura	92	16	*DBS Bank Ltd., Singapore*
Sub-total bank dalam Dolar Singapura	92	16	*Sub-total cash in banks in Singapore Dollar*
Total bank	3.883.308	4.754.656	*Total cash in banks*
Deposito berjangka			***Time deposits***
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.052.365	1.159.640	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank Mandiri Taspen	673.100	374.000	*PT Bank Mandiri Taspen*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	380.750	101.117	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Syariah Nasional	357.811	710.080	*PT Bank Syariah Nasional*
PT Bank Pan Indonesia Tbk	307.000	513.250	*PT Bank Pan Indonesia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	247.000	22.000	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mega Tbk	236.532	253.290	*PT Bank Mega Tbk*
PT Bank Sahabat Sampoerna	219.573	213.400	*PT Bank Sahabat Sampoerna*
PT Bank Raya Indonesia Tbk	187.035	218.272	*PT Bank Raya Indonesia Tbk*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	167.750	1.010.000	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	80.300	27.080	*PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	64.750	83.550	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank KB Indonesia Tbk	54.000	13.000	*PT Bank KB Indonesia Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	43.554	201.161	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank National Nobu Tbk	39.500	35.748	*PT Bank National Nobu Tbk*
PT Bank HSBC Indonesia	25.500	101.000	*PT Bank HSBC Indonesia*
PT Bank BCA Syariah	5.000	180.000	*PT Bank BCA Syariah*
Lain-lain	372.222	292.181	*Others*
Sub-total deposito berjangka dalam Rupiah	4.513.742	5.508.769	*Sub-total time deposits in Rupiah*

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Akun ini terdiri atas: (lanjutan)

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

This account consists of the following: (continued)

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Dolar Amerika Serikat			*United States Dollar*
DBS Bank Ltd., Singapura	64.957	70.385	*DBS Bank Ltd., Singapore*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	19.618	18.292	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	-	142	*PT Bank Central Asia Tbk*
Sub-total deposito berjangka dalam Dolar Amerika Serikat	84.575	88.819	*Sub-total time deposits in United States Dollar*
Total deposito berjangka	4.598.317	5.597.588	*Total time deposits*
Total kas dan setara kas	**8.492.223**	**10.362.347**	***Total cash and cash equivalents***

Penghasilan bunga yang berasal dari deposito berjangka disajikan pada laba atau rugi sebagai bagian dari "penghasilan keuangan" (Catatan 33).

Interest income from time deposits is presented in profit or loss as part of "finance income" (Note 33).

Seluruh kas telah diasuransikan kepada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga terhadap risiko pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp101.125 pada tanggal 30 September 2026. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

All cash on hand is covered by insurance with various third-party insurance companies against theft and other risks for Rp101,125 as of September 30, 2026. The Group's management is of the opinion that the above coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Kisaran tingkat bunga tahunan deposito berjangka adalah sebagai berikut:

The ranges of annual interest rates of time deposits are as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Rupiah	2,00% - 8,35%	2,10% - 7,00%	*Rupiah*
Dolar Amerika Serikat	3,64% - 4,00%	3,61% - 4,06%	*United States Dollar*

Seluruh rekening bank dan deposito berjangka ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya

All cash in banks and time deposits are placed in third-party banks. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, no cash and cash equivalents are used as collateral for obligations or restricted in use.

5. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA - NETO / *5. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES - NET*

Rincian akun ini adalah sebagai berikut: / *The details of this account are as follows:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Pendapatan pusat niaga dan kawasan komersial	447.817	498.748	*Revenue from malls and commercial areas*
Jasa pelayanan kesehatan	71.189	63.067	*Healthcare*
Penjualan rumah, ruko, dan kaveling	63.645	57.617	*Sale of houses, shophouses, and landlots*
Jasa perhotelan	15.679	12.963	*Hotel services*
Penjualan apartemen	13.448	23.788	*Sale of apartments*
Penjualan ruang kantor	13.090	2.208	*Sale of offices*
Lainnya	2.550	3.406	*Others*
Total	627.418	661.797	*Total*
Penyisihan penurunan nilai	(1.921)	(1.976)	*Allowance for credit losses*
Neto	**625.497**	**659.821**	***Net***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh piutang usaha Grup dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, all of the Group's trade receivables from third parties are denominated in Rupiah.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, piutang usaha dari pihak ketiga milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tersebut (Catatan 14).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, trade receivables from third parties owned by certain subsidiaries were pledged as collateral for their respective bank loans (Note 14).

Rincian umur piutang usaha dari pihak ketiga adalah sebagai berikut: / *The aging analysis of trade receivables from third parties is presented below:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	509.184	505.940	*Neither past due nor impaired*
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:			*Past due but not impaired:*
1 - 30 hari	42.657	49.605	*1 - 30 days*
31 - 60 hari	25.009	26.317	*31 - 60 days*
> 61 hari	48.647	77.959	*> 61 days*
Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai	1.921	1.976	*Past due and/or impaired*
Total	**627.418**	**661.797**	***Total***

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut: / *The movements of the expected credit loss of trade receivables are as follows:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Saldo awal periode	1.976	1.729	*Balance at beginning of period*
Penyisihan selama periode berjalan	17	247	*Provision during the period*
Penghapusan selama periode berjalan	(72)	-	*Write off during the period*
Saldo akhir periode	**1.921**	**1.976**	***Balance at end of period***

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:

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 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
< 1 tahun	446.982	439.146	*< 1 year*
1 - 5 tahun	1.287.334	1.242.605	*1 - 5 years*
> 5 tahun	365.165	551.206	*> 5 years*
Total	**2.099.481**	**2.232.957**	***Total***

Grup memiliki beberapa perjanjian sewa untuk jangka waktu yang bervariasi hingga 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.

The Group entered into several lease agreements with various terms up 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:

6. OTHER RECEIVABLES

This account consists of the following:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Piutang mitra usaha operasi bersama	1.553.188	1.532.625	*Joint operation partner receivables*
PT Cipta Arsigriya	85.416	85.416	*PT Cipta Arsigriya*
Piutang bunga	8.276	4.585	*Interest receivables*
Piutang karyawan	3.006	1.859	*Receivables from employees*
Lainnya	103.702	136.720	*Others*
Total	**1.753.588**	**1.761.205**	***Total***

Piutang lain-lain disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

Other receivables are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset lancar	1.668.172	1.675.789	*Current assets*
Aset tidak lancar	85.416	85.416	*Non-current assets*
Total	**1.753.588**	**1.761.205**	***Total***

6. PIUTANG LAIN-LAIN (lanjutan) / *6. OTHER RECEIVABLES (continued)*

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).

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).

Piutang kepada PT Cipta Arsigriya ("CASG") 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 CASG yang berlokasi di Palembang.

Receivables from PT Cipta Arsigriya ("CASG") 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 CASG located in Palembang.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen Grup berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas piutang lain-lain tersebut.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's management believes that all other receivables are collectible and no provision for losses is necessary.

7. PERSEDIAAN / *7. INVENTORIES*

Akun ini terdiri atas: / *This account consists of the following:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset pengembangan real estat:			*Real estate development assets:*
Tanah, rumah hunian, dan ruko dalam penyelesaian	10.523.959	10.096.373	*Land, residential, and shophouses under construction*
Kantor dalam penyelesaian	1.444.542	1.454.425	*Offices under construction*
Apartemen dalam penyelesaian	1.412.543	1.462.351	*Apartments under construction*
Persediaan lainnya:			*Other inventories:*
Makanan, minuman, dan lainnya	4.747	4.750	*Food, beverage, and others*
Lainnya	40.434	41.682	*Others*
Total	**13.426.225**	**13.059.581**	***Total***

Mutasi persediaan tanah, rumah hunian, dan ruko dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The movements of land, residential, and shophouses under construction are as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	**10.096.373**	**9.847.903**	***Beginning balance***
Penambahan:			*Addition:*
Pembelian tanah dan pengembangan lahan	1.488.181	1.788.716	*Purchases of land and development of land*
Biaya produksi	1.659.468	3.145.059	*Production costs*
Reklasifikasi dari (ke):			*Reclassification from (to):*
Tanah untuk pengembangan	32.224	79.532	*Land for development*
Uang muka pembelian tanah	2.000	43.748	*Advance for purchase of land*
Apartemen dalam penyelesaian	(313)	(8.872)	*Apartments under construction*
Aset tetap	19	(590)	*Property and equipment*
Properti investasi	-	(576)	*Investment properties*
Pengurangan:			*Deduction:*
Beban pokok penjualan (Catatan 29)	(2.753.993)	(4.798.547)	*Cost of sales (Note 29)*
Saldo akhir	**10.523.959**	**10.096.373**	***Ending balance***

7. PERSEDIAAN (lanjutan) / 7. *INVENTORIES (continued)*

Mutasi persediaan kantor dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The movements of offices under construction inventories are as follows:

	30 September 2026/ *September 30 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	**1.454.425**	**936.664**	***Beginning balance***
Penambahan:			*Addition:*
Biaya produksi	12.739	15.298	*Production costs*
Reklasifikasi dari (ke):			*Reclassification from (to):*
Properti Investasi	-	635.968	*Investment properties*
Apartemen dalam penyelesaian	-	5.698	*Apartments under construction*
Aset tetap	-	(74)	*Property and equipment*
Pengurangan:			*Deduction:*
Beban pokok penjualan (Catatan 29)	(22.622)	(139.129)	*Cost of sales (Note 29)*
Saldo akhir	**1.444.542**	**1.454.425**	***Ending balance***

Mutasi persediaan apartemen dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The movements of apartments under construction inventories are as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	**1.462.351**	**1.707.993**	***Beginning balance***
Penambahan:			*Addition:*
Biaya produksi	52.951	85.778	*Production costs*
Reklasifikasi dari (ke):			*Reclassification from (to):*
Tanah dalam pengembangan	313	8.872	*Land under development*
Properti investasi	-	13	*Investment properties*
Kantor dalam penyelesaian	-	(5.698)	*Offices under construction*
Pengurangan:			*Deduction:*
Beban pokok penjualan (Catatan 29)	(103.072)	(334.607)	*Cost of sales (Note 29)*
Saldo akhir	**1.412.543**	**1.462.351**	***Ending balance***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, reklasifikasi ke dan/atau dari tanah untuk pengembangan, aset tetap, properti investasi, dan persediaan dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the reclassifications to and/or from land for development, property and equipment, investment properties, and inventories were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, persediaan milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tersebut (Catatan 14).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, inventories owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective bank loans (Note 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 Rp7.975.574 pada tanggal 30 September 2026. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian atas risiko tersebut.

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 Rp7,975,574 on September 30, 2026. The Group's management is of the opinion that the above insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

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 2026 dan 31 Desember 2025.

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, 2026 and December 31, 2025.

8. UANG MUKA / *8. ADVANCE PAYMENTS*

Akun ini terdiri atas uang muka ke/untuk: / *This account consists advance payment to/for:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pembelian tanah	287.884	232.432	*Purchase of land*
Komisi penjualan	261.218	229.436	*Sales commissions*
Operasional proyek	41.335	20.514	*Operational project*
Pembelian aset tetap	16.554	16.803	*Purchase of property and equipment*
Lain-lain	410.020	416.014	*Others*
Total	**1.071.011**	**915.199**	***Total***

Uang muka disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut: / *Advances payments are presented in the consolidated statement of financial position as follows:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset lancar	729.127	682.767	*Current assets*
Aset tidak lancar	287.884	232.432	*Non-current assets*
Total	**1.017.011**	**915.199**	***Total***

Seluruh uang muka Grup dibayarkan kepada pihak ketiga. Sebagai informasi tambahan, semua uang muka Grup dalam Rupiah.

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.

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.

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. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA / *9. OTHER NON-CURRENT ASSETS*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of the following:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Dana yang dibatasi penggunaannya:			*Restricted funds:*
PT Bank Central Asia Tbk	312.134	383.294	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	129.177	119.367	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	124.705	119.763	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	86.416	56.060	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	35.656	44.124	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	35.655	41.233	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*

9. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (lanjutan)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

9. OTHER NON-CURRENT ASSETS (continued)

This account consists of the following: (continued)

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
PT Bank Permata Tbk	25.363	40.391	*PT Bank Permata Tbk*
Lain-lain	136.691	118.232	*Others*
Sub-total	885.797	922.464	*Sub-total*
Aset keuangan diukur pada FVTOCI:			*Financial assets measured at FVTOCI:*
International City Holdings Pte., Ltd.	122.674	122.674	*International City Holdings Pte.,Ltd.*
PT Damai Indah Golf Tbk	80.930	80.930	*PT Damai Indah Golf Tbk*
Sub-total	203.604	203.604	*Sub-total*
Investasi pada obligasi	249.407	243.071	*Investment in bonds*
Peralatan operasi hotel	6.072	7.242	*Hotel operating equipment*
Uang jaminan	2.819	2.384	*Guarantee deposit*
Lain-lain	94.502	84.392	*Others*
Total	**1.442.201**	**1.463.157**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, dana yang dibatasi penggunaannya milik Perusahaan dan 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.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, restricted funds owned by the Company and 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.

Aset keuangan diukur pada FVTOCI merupakan investasi Grup pada saham entitas-entitas yang tidak mempunyai harga kuotasi.

Financial assets measured at FVTOCI represent the Group's investments in other entities' unquoted equity shares.

<u>International City Holdings Pte., Ltd. ("ICH")</u>

<u>*International City Holdings Pte., Ltd. ("ICH")*</u>

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.

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.

Pada tanggal 22 Desember 2009, CR mengalihkan penyertaan sahamnya pada Ridge dan Deaumont ke Perusahaan.

On December 22, 2009, CR transferred its shareholdings in Ridge and Deaumont to the Company.

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.

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.

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 2026 dan 2025. 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.

Investasi pada obligasi

Pada bulan Oktober 2025, Perusahaan melakukan investasi pada Surat Utang Jangka Panjang yang Ditawarkan Tanpa Penawaran Umum Secara Bertahap oleh PT Danantara Investment Management (Persero) Tahun 2025 Tahap I ("SUJP") dengan rincian sebagai berikut:

- Seri A SUJP sebesar Rp150.000 yang akan jatuh tempo pada 21 Oktober 2030;
- Seri B SUJP sebesar Rp150.000 yang akan jatuh tempo pada 21 Oktober 2032.

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 2026 and 2025. 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.

Investment in Bonds

In October 2025, the Company has placed investments in Long-Term Debt Securities Offered Without a Public Offering in Stages by PT Danantara Investment Management (Persero) Year 2025 Phase I ("SUJP") in the following details:

- *Series A SUJP of Rp150,000 with maturity on October 21, 2030;*
- *Series B SUJP of Rp150,000 with maturity on October 21, 2032.*

9. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (lanjutan)

Investasi pada obligasi (lanjutan)

SUJP tersebut memberikan bunga tetap sebesar 2% per tahun yang dibayarkan setiap tahun dimulai pada tanggal 21 Oktober 2026.

Nilai wajar atas instrumen utang diukur menggunakan hierarki pengukuran Tingkat 3.

9. OTHER NON-CURRENT ASSETS (continued)

Investment in Bonds (continued)

SUJP generates fixed interest of 2% per annum, payable annually starting from October 21, 2026.

The fair value of debt instruments is measured using the measurement hierarchy Level 3.

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 2026/*September 30, 2026*

	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	301.180	(58.171)	610.455	*PT Metropolitan Land Tbk*
PT Satrio Signature Real Estate	25,00%	144.040	766	-	144.806	*PT Satrio Signature Real Estate*
PT Ciputra Liang Court	39,94%	116.981	27.426	(4.057)	140.350	*PT Ciputra Liang Court*
PT Satria Widya Mitra	50,00%	87.342	296	-	87.638	*PT Satria Widya Mitra*
PT Ciputra Mitra Medika	50,00%	67.500	21.744	-	89.244	*PT Ciputra Mitra Medika*
PT Putra Darma Usaha	50,00%	68.251	(3)	-	68.248	*PT Putra Darma Usaha*
PT Duta Budi Propertindo	50,00%	55.979	(3)	-	55.976	*PT Duta Budi Propertindo*
PT Jaya Citra Hotel	45,00%	19.800	1.686	-	21.486	*PT Jaya Citra Hotel*
PT Dwipa Tunasbumi Gambira	51,00%	18.000	(1.624)	-	16.376	*PT Dwipa Tunasbumi Gambira*
PT Indah Cipta Lestari	25,93%	8.442	1	-	8.443	*PT Indah Cipta Lestari*
PT CRC Media Graha	49,00%	1.225	305	-	1.530	*PT CRC Media Graha*
Total		**955.006**	**351.774**	**(62.228)**	**1.224.552**	***Total***

31 Desember 2025/*Desember 31, 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	273.797	(47.033)	594.210	*PT Metropolitan Land Tbk*
PT Satrio Signature Real Estate	25,00%	148.165	(493)	-	147.672	*PT Satrio Signature Real Estate*
PT Ciputra Liang Court	39,94%	116.981	23.998	(4.057)	136.922	*PT Ciputra Liang Court*
PT Satria Widya Mitra	50,00%	87.342	18	-	87.360	*PT Satria Widya Mitra*
PT Ciputra Mitra Medika	50,00%	67.500	16.678	-	84.178	*PT Ciputra Mitra Medika*
PT Putra Darma Usaha	50,00%	68.251	2	-	68.253	*PT Putra Darma Usaha*
PT Duta Budi Propertindo	50,00%	55.979	2	-	55.981	*PT Duta Budi Propertindo*
PT Jaya Citra Hotel	45,00%	19.800	728	-	20.528	*PT Jaya Citra Hotel*
PT Indah Cipta Lestari	25,93%	8.442	10	-	8.452	*PT Indah Cipta Lestari*
PT Dwipa Tunasbumi Gambira	51,00%	8.000	(909)	-	7.091	*PT Dwipa Tunasbumi Gambira*
PT CRC Media Graha	49,00%	1.225	332	-	1.557	*PT CRC Media Graha*
Total		**949.131**	**314.163**	**(51.090)**	**1.212.204**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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.

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

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.

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.

10. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (continued)

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 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.

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 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.

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 awal 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:

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 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 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, initially 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:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2026/ *For the Period Ended September 30, 2026*		
	Total Aset/ *Total Assets*	Total Liabilitas/ *Total Liabilities*	Total Pendapatan/ *Total Revenues*	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif/ *Total Comprehensive Income (Loss)*	
MTLA	8.260.234	2.135.857	1.178.136	182.550	*MTLA*
SSRE	601.441	351.921	57.433	5.057	*SSRE*
CLC	497.062	29.766	60.111	10.141	*CLC*
SWM	110.203	7.240	-	556	*SWM*
CMM	244.375	65.886	168.579	10.131	*CMM*
PDU	91.812	4.409	-	(9)	*PDU*
DBP	78.696	3.858	-	(9)	*DBP*
JCH	48.806	1.062	8.017	2.130	*JCH*
DTG	32.381	271	-	(1.402)	*DTG*
ICL	25.440	3.629	11.778	(34)	*ICL*
CRC	3.302	178	-	(55)	*CRC*

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

Informasi tambahan sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut: (lanjutan)

10. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (continued)

Additional information on the investments in associates are as follows: (continued)

	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025/ *For the Year Ended December 31, 2025*		
	Total Aset/ *Total Assets*	Total Liabilitas/ *Total Liabilities*	Total Pendapatan/ *Total Revenues*	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif/ *Total Comprehensive Income (Loss)*	
MTLA	7.977.874	1.975.077	1.780.476	410.285	*MTLA*
SSRE	600.505	351.898	74.091	6.981	*SSRE*
CLC	482.676	25.520	69.496	38.443	*CLC*
SWM	109.072	7.865	-	49	*SWM*
CMM	258.000	89.642	230.563	13.624	*CMM*
PDU	91.221	4.409	-	(12)	*PDU*
DBP	78.206	3.858	-	(12)	*DBP*
JCH	46.561	946	10.570	3.041	*JCH*
ICL	25.935	4.282	17.623	37	*ICL*
DTG	16.529	1.507	-	(570)	*DTG*
CRC	3.178	-	-	91	*CRC*

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period with the Group.

11. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah yang dimiliki oleh Grup untuk dikembangkan di masa mendatang dengan rincian sebagai berikut:

11. LAND FOR DEVELOPMENT

This account represents land owned by the Group for future development with the following details:

	Lokasi/*Location*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
CNUS dan entitas anak	Surabaya, Sidoarjo, Medan, Denpasar, Makassar, Bogor, Bandung, dan/*and* Bandar Lampung	7.059.004	6.826.760	*CNUS and subsidiaries*
CR dan entitas anak	Jabotabek	1.066.411	1.013.746	*CR and subsidiaries*
CNVDP dan entitas anak	Bali	679.112	678.394	*CNVDP and subsidiaries*
CAG	Jakarta	405.220	403.580	*CAG*
SNIP	Jakarta	348.203	348.203	*SNIP*
SSAA	Jakarta	308.369	298.814	*SSAA*
CAB	Jakarta	207.512	207.262	*CAB*
CSM dan entitas anak	Jakarta	119.980	119.634	*CSM and subsidiaries*
CGM dan entitas anak	Jambi	6.745	6.745	*CGM and subsidiaries*
CGR	Jakarta	3.110	3.110	*CGR*
Total		**10.203.666**	**9.906.248**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah untuk pengembangan milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tertentu tersebut (Catatan 14).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land for development owned by certain subsidiaries were pledged as collateral for their respective bank loans (Note 14).

11. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (lanjutan)

Nilai wajar tanah untuk pengembangan tertentu adalah sebesar Rp27.240.423 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 9 Maret 2026.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat penurunan nilai atas tanah untuk pengembangan.

11. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)

The fair values of certain land for development amounted to Rp27,240,423 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 9, 2026.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, there was no impairment in the value of land for development.

12. ASET TETAP - NETO

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

12. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET

The details of property and equipment are as follows:

	1 Januari/ *January 1, 2026*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	30 September/ *September 30, 2026*	
Biaya perolehan						*Cost*
Tanah	679.159	138.748	-	(6.053)	811.854	*Land*
Bangunan dan prasarana	3.331.727	23.297	4.127	22.243	3.373.140	*Buildings and infrastructures*
Peralatan dan perabot	969.841	46.695	9.007	12.112	1.019.641	*Furniture and fixtures*
Lapangan golf	56.008	-	-	-	56.008	*Golf courses*
Kendaraan	35.871	2.491	1.543	(59)	36.760	*Vehicles*
Peralatan medis	403.342	85.800	107	117	489.152	*Medical equipment*
Aset tetap dalam penyelesaian	144.036	62.796	-	(27.647)	179.185	*Construction in progress*
Jumlah biaya perolehan	5.619.984	359.827	14.784	713	5.965.740	*Total cost*
Akumulasi penyusutan						*Accumulated depreciation*
Bangunan dan prasarana	1.318.312	91.288	1.767	723	1.408.556	*Buildings and infrastructures*
Peralatan dan perabot	776.308	56.076	6.500	78	825.962	*Furniture and fixtures*
Lapangan golf	56.008	-	-	-	56.008	*Golf courses*
Kendaraan	29.159	1.814	1.457	(69)	29.447	*Vehicles*
Peralatan medis	185.155	40.663	90	-	225.728	*Medical equipment*
Jumlah akumulasi penyusutan	2.364.942	189.841	9.814	732	2.545.701	*Total accumulated depreciation*
Nilai buku neto	3.255.042				3.420.039	*Net book value*

	1 Januari/ *January 1, 2025*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember/ *December 31, 2025*	
Biaya perolehan						*Cost*
Tanah	540.257	6.053	-	132.849	679.159	*Land*
Bangunan dan prasarana	3.253.238	58.639	3.300	23.150	3.331.727	*Buildings and infrastructures*
Peralatan dan perabot	899.265	74.366	16.530	12.740	969.841	*Furniture and fixtures*
Lapangan golf	56.008	-	-	-	56.008	*Golf courses*
Kendaraan	36.084	1.759	2.104	132	35.871	*Vehicles*
Peralatan medis	333.599	53.379	326	16.690	403.342	*Medical equipment*
Aset tetap dalam penyelesaian	80.812	111.050	411	(47.415)	144.036	*Construction in progress*
Jumlah biaya perolehan	5.199.263	305.246	22.671	138.146	5.619.984	*Total cost*
Akumulasi penyusutan						*Accumulated depreciation*
Bangunan dan prasarana	1.204.701	115.474	1.537	(326)	1.318.312	*Buildings and infrastructures*
Peralatan dan perabot	724.871	65.978	14.769	228	776.308	*Furniture and fixtures*
Lapangan golf	53.422	2.586	-	-	56.008	*Golf courses*
Kendaraan	29.385	1.780	2.104	98	29.159	*Vehicles*
Peralatan medis	144.537	40.930	312	-	185.155	*Medical equipment*
Jumlah akumulasi penyusutan	2.156.916	226.748	18.722	-	2.364.942	*Total accumulated depreciation*
Nilai buku neto	3.042.347				3.255.042	*Net book value*

12. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, reklasifikasi aset tetap termasuk reklasifikasi ke dan dari akun aset lainnya seperti properti investasi, tanah untuk pengembangan, 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 2030 sampai dengan tahun 2056 dan dapat diperpanjang/diperbaharui.

Jumlah penyusutan untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025 dibebankan pada akun beban umum dan administrasi, beban langsung dan beban penjualan.

Rincian penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

12. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET (continued)

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the reclassifications of property and equipment including reclassifications to and from other asset accounts such as investment properties, land for development, 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 2030 up to 2056 that are renewable/extendable.

The amounts of depreciation for the periods ended September 30, 2026 and 2025 were charged to accounts general and administrative expenses, direct costs and selling expenses.

The details of sale of property and equipment are as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Biaya perolehan	10.409	18.459	*Cost*
Akumulasi penyusutan	(8.175)	(15.799)	*Accumulated depreciation*
Nilai buku neto	2.234	2.660	*Net book value*
Harga jual	3.510	3.406	*Selling price*
Laba penjualan aset tetap	**1.276**	**746**	***Gain on sale of property and equipment***

Grup menghapus beberapa aset tetap milik entitas anak tertentu dengan nilai buku neto masing-masing sebesar Rp2.736 dan Rp1.289 untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The Group write-off some of property and equipment owned by certain subsidiaries with net book value amounted to Rp2,736 and Rp1,289, for periods ended September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026, aset dalam penyelesaian terutama merupakan akumulasi biaya pembangunan proyek tertentu dengan persentase penyelesaian sebagai berikut:

As of September 30, 2026, construction in progress mostly represents the accumulated costs of constructing certain projects with the percentage of completion as follows:

	30 September 2026/*September 30, 2026*		
Keterangan	**Persentase penyelesaian (%)/ *Percentage of completion (%)***	**Perkiraan waktu penyelesaian/ *Estimated time of completion***	***Description***
Pengembangan lapangan golf di Sentul	18,00%	2027	*Golfcourses development in Sentul*

12. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Persentase penyelesaian aset dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2026 didasarkan pada biaya aktual yang terjadi dibandingkan dengan biaya proyek yang direncanakan. Pada tanggal 30 September 2026, tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam penyelesaian tersebut.

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset tetap untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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 Rp6.351.748 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 9 Maret 2026. 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 2026, aset tetap dan properti investasi (Catatan 13), kecuali tanah dan lapangan golf, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, kebanjiran, dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis gabungan kepada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga dengan keseluruhan jumlah pertanggungan sebesar Rp27.423.324 pada tanggal 30 September 2026. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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)

The percentages of completion of the construction in progress as of September 30, 2026 are based on the actual expenditures incurred compared to the total budgeted project cost. As of September 30, 2026, there are no significant obstacles to the completion of the projects under construction.

There were no borrowing costs capitalized as part of the property and equipment for the periods ended September 30, 2026 and 2025.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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 Rp6,351,748 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 9, 2026. 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, 2026, 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 Rp27,423,324 as of September 30, 2026. 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, 2026 and December 31, 2025, 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.

13. PROPERTI INVESTASI / *13. INVESTMENT PROPERTIES*

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut: / *The details of investment properties are as follows:*

	1 Januari/ *January 1, 2026*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	30 September / *September 30, 2026*	
Biaya perolehan						*Cost*
Tanah	866.464	193	-	-	866.657	*Land*
Bangunan dan prasarana	5.312.365	13.328	-	1.157	5.326.850	*Buildings and infrastructures*
Aset dalam penyelesaian	91.299	32.021	-	(1.157)	122.163	*Construction in progress*
Jumlah biaya perolehan	6.270.128	45.542	-	-	6.315.670	*Total cost*
Akumulasi penyusutan						*Accumulated depreciation*
Bangunan dan prasarana	1.882.422	116.645	-	-	1.999.067	*Buildings and infrastructures*
Nilai buku neto	4.387.706				4.316.603	*Net book value*

	1 Januari/ *January 1, 2025*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember/ *December 31, 2025*	
Biaya perolehan						*Cost*
Tanah	739.991	-	717	127.190	866.464	*Land*
Bangunan dan prasarana	6.011.260	4.419	687	(702.627)	5.312.365	*Buildings and infrastructures*
Aset dalam penyelesaian	52.042	9.033	-	30.224	91.299	*Construction in progress*
Jumlah biaya perolehan	6.803.293	13.452	1.404	(545.213)	6.270.128	*Total cost*
Akumulasi penyusutan						*Accumulated depreciation*
Bangunan dan prasarana	1.807.237	184.922	263	(109.474)	1.882.422	*Buildings and infrastructures*
Nilai buku neto	4.996.056				4.387.706	*Net book value*

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, reklasifikasi properti investasi termasuk reklasifikasi ke dan dari akun aset lainnya, seperti aset tetap, tanah untuk pengembangan dan persediaan, dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the reclassifications of investment properties including reclassifications to and from other asset accounts, such as property and equipment, land for development and inventories, which were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

Jumlah penyusutan untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025, yang dibebankan pada akun beban langsung.

The amounts of depreciation for the periods ended September 30, 2026 and 2025, were charged to direct costs account.

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.

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.

Pendapatan sewa dari properti investasi yang diakui dalam laba rugi sebesar Rp554.438 dan Rp553.072, masing-masing untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Catatan 28).

Rental income from investment properties recognized in the profit or loss amounted to Rp554,438 and Rp553,072 for the periods ended September 30, 2026 and 2025, respectively (Note 28).

Rincian penjualan properti investasi adalah sebagai berikut: / *The details of sale of investment properties are as follows:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Biaya perolehan	-	1.038	*Cost*
Akumulasi penyusutan	-	(160)	*Accumulated depreciation*
Nilai buku neto	-	878	*Net book value*
Harga jual	-	4.409	*Selling price*
Laba penjualan properti investasi	**-**	**3.531**	***Gain on sale of investment properties***

13. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Grup menghapus beberapa properti investasi milik entitas anak tertentu dengan nilai buku neto sebesar Rp263 untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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 Rp11.816.375 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 9 Maret 2026. 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 2026 dan 31 Desember 2025.

13. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

The Group write-off some of investment properties owned by certain subsidiaries with net book value amounted Rp263 for the period ended December 31, 2025.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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 Rp11,816,375, 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 9, 2026. 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, 2026 and December 31, 2025.

14. UTANG BANK / *14. BANK LOANS*

Utang bank terdiri dari: / *Bank loans are consist of the following:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Utang bank jangka pendek	815.822	457.322	*Short-term bank loans*
Utang bank jangka panjang	7.269.363	7.417.892	*Long-term bank loans*
Total utang bank	**8.085.185**	**7.875.214**	***Total bank loans***

Mutasi utang bank adalah sebagai berikut: / *The movements of bank loans are as follows:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	7.910.864	6.193.224	*Beginning balance*
Penarikan selama periode berjalan	1.910.658	3.854.322	*Drawdown during the period*
Pembayaran selama periode berjalan	(1.699.539)	(2.136.682)	*Payment during the period*
Total	**8.121.983**	**7.910.864**	***Total***
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(36.798)	(35.650)	*Unamortized loan arrangement costs*
Neto	**8.085.185**	**7.875.214**	***Net***

14. UTANG BANK (lanjutan) / *14. BANK LOANS (continued)*

Utang bank jangka pendek / ***Short-term bank loans***

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of the following:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	300.000	-	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	300.000	250.000	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	100.000	100.000	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	100.000	100.000	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank OCBC NISP Tbk	15.822	7.322	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
Total utang bank jangka pendek	**815.822**	**457.322**	***Total short-term bank loans***

PT Bank Danamon Indonesia Tbk ("Danamon") / *PT Bank Danamon Indonesia Tbk ("Danamon")*

Pada tanggal 26 Juni 2026, Perusahaan memperoleh pinjaman berjangka (berulang dan *uncommitted*) dari Danamon dengan jumlah maksimum sebesar Rp500.000 yang digunakan untuk tujuan umum. Pinjaman tersebut tidak dijamin (*clean basis*), berjangka waktu selama satu tahun sampai dengan bulan Juni 2027 dan dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin marjin tertentu. Pada tanggal 30 September 2026, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp300.000.

On June 26, 2026, the Company obtained term loan facility (revolving and uncommitted) from Danamon with a maximum amount of Rp500,000 which was used for general corporate purpose. The facility is unsecured (clean basis), has credit period of one year up to June 2027 and bears annual floating interest rate at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA rate. As of September 30, 2026, the outstanding loan from this facility amounted to Rp300,000.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") / *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 marjin tertentu, dengan jangka waktu selama satu tahun sampai dengan bulan Juni 2027. 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 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar RpNihil.

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 rate at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate, with credit period of one year up to June 2027. The loan is secured by the same assets pledged as collateral for long-term borrowings obtained from the same bank. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil, respectively.

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. Berdasarkan surat persetujuan atas perubahan ketentuan fasilitas kredit tanggal 16 Desember 2025, jumlah maksimum pinjaman yang diperoleh CR diubah menjadi Rp300.000.

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. CitraCity Balikpapan and CitraLand Megah Batam. Based on the amendment letter of dated December 16, 2025, the maximum amount obtained by CR changed to the amount of Rp300,000.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka pendek (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (lanjutan)

Pinjaman ini digunakan untuk membiayai modal kerja operasional proyek-proyek CR dan entitas anaknya. Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu, dengan jangka waktu selama satu tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan Desember 2026. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap tertentu (Catatan 12) dan piutang (Catatan 5) yang ada dan yang akan timbul dari PT Cakradigdaya Lokaraya (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 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp300.000 dan Rp250.000.

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 2026. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar 7,00% pada tahun 2026 dan 2025. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap tertentu dari CR (Catatan 12) dan piutang milik PT Cakrawala Respati (CWR), entitas anak CR (Catatan 5). Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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, 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 bulan November 2025, seluruh fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir.

14. BANK LOANS (continued)

Short-term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (continued)

The loan was used to finance the projects operation of CR and its subsidiaries. The loan bears annual floating interest rate at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate, with credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to December 2026. The loan is secured by certain property and equipment (Note 12) and existing and future receivables (Note 5) of PT Cakradigdaya Lokaraya (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, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp300,000 and Rp250,000, respectively.

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 2026. The loan bears annual floating interest rate at 7.00% in 2026 and 2025. The loan is collateralized by certain property and equipment of CR (Note 12) and receivables owned by PT Cakrawala Respati (CWR), a subsidiary of CR (Note 5). As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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 bore floating interest rate at 8.00% per annum in 2025, with credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to November 2025. The loan was secured by the same assets pledged as collateral for long-term borrowings obtained from the same bank. On November 2025, this loan facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended.

14. UTANG BANK (lanjutan)
Utang bank jangka pendek (lanjutan)

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. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan Lembaga Penjamin Simpanan Indonesia ("LPS") ditambah dengan marjin tertentu. Pada tanggal 17 Juli 2026, fasilitas kredit modal kerja ini mengalami perubahan, antara lain mengatur perubahan jumlah maksimum pinjaman yang diperoleh CR menjadi Rp250.000 dan bunga yang dikenakan menjadi menggunakan suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu. Pinjaman ini telah diperpanjang, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan Juli 2028 dan dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik CR dan CDLR (Catatan 7). Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp100.000.

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 PT Ciputra Nusa Mitra (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 marjin tertentu di atas *prime lending rate* NISP pada tahun 2026 dan 2025. Fasilitas ini telah diperpanjang beberapa kali dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan November 2026. Saldo pinjaman dari fasilitas ini pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp15.822 dan Rp7.322.

14. BANK LOANS (continued)
Short-term bank loans (continued)

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. The credit facility bears annual interest rate at certain margin above the rate determined by Indonesia Deposit Insurance Corporation ("LPS"). On July 17, 2026, the revolving working capital loan faciltiy has been amended, among others, to amend the maximum amount of the credit facility obtained by CR to Rp250,000 and the interest rate to be using certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate. This loan has been extended with the latest extention up to July 2028 and is collateralized by certain land and buildings owned by CR and CDLR (Note 7). As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp100,000, respectively.

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 PT Ciputra Nusa Mitra (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 annual interest rate at certain margin above NISP's prime lending rate in 2026 and 2025. This facility has been extended several times with the latest extension up to November 2026. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp15,822 and Rp7,322, respectively.

14. UTANG BANK (lanjutan) / *14. BANK LOANS (continued)*

Utang bank jangka panjang / ***Long-term bank loans***

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of the following:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pokok pinjaman			*Principal*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.624.862	3.689.930	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.197.134	1.135.414	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank HSBC Indonesia	911.829	918.954	*PT Bank HSBC Indonesia*
PT Bank DBS Indonesia	746.534	-	*PT Bank DBS Indonesia*
PT Bank Central Asia Tbk	473.881	535.365	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Permata Tbk	351.921	355.504	*PT Bank Permata Tbk*
Utang sindikasi	-	818.375	*Syndication loans*
Total pokok pinjaman	7.306.161	7.453.542	*Total principal*
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(36.798)	(35.650)	*Unamortized loan arrangement costs*
Neto	7.269.363	7.417.892	*Net*
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			*Less current maturities:*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	214.008	159.574	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	174.025	199.730	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	89.490	81.992	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank DBS Indonesia	14.759	-	*PT Bank DBS Indonesia*
PT Bank HSBC Indonesia	9.025	9.025	*PT Bank HSBC Indonesia*
PT Bank Permata Tbk	4.886	355.183	*PT Bank Permata Tbk*
Utang sindikasi	-	817.335	*Syndication loans*
Total bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	506.193	1.622.839	*Total current maturities*
Bagian jangka panjang	**6.763.170**	**5.795.053**	***Long-term portion***

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

Pada tanggal 16 April 2026, CR memperoleh fasilitas pinjaman berjangka dari BNI dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp500.000 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 dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik CR (Catatan 7, 12 dan 13). Pada tanggal 30 September 2026, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp150.000.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

On April 16, 2026, CR obtained term-loan facility from BNI with a maximum amount of Rp500,000 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 will be used for the project financing of CR and its subsidiaries. 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 (Notes 7, 12 and 13). As of September 30, 2026, the outstanding loan from this facility amounted to Rp150,000.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

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 marjin 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 Perusahaan), dan *escrow accounts* Perusahaan terkait dengan pembayaran pinjaman (Catatan 9). Pada tanggal 30 September 2026, saldo pinjaman dari *Tranche I* dan *Tranche II* masing-masing sebesar Rp1.925.625 dan Rp886.900. Pada tanggal 31 Desember 2025 saldo pinjaman dari *Tranche I* dan *Tranche II* masing-masing sebesar Rp1.950.000 dan Rp994.650.

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.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

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 was 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 the Company's subsidiaries), and the Company's escrow accounts related to the loan repayments (Note 9). As of September 30, 2026, the outstanding loan from Tranche I and Tranche II amounted to Rp1,925,625 and Rp886,900, respectively. As of December 31, 2025, the outstanding loan from Tranche I and Tranche II amounted to Rp1,950,000 and Rp994,650, respectively.

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.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Pinjaman ini semula dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar JIBOR 3 bulanan ditambah marjin tertentu yang telah diubah menjadi sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp541.337 dan Rp544.280.

Pada bulan Juni 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 digunakan untuk pembiayaan kembali fasilitas pinjaman yang diperoleh CR dari Mandiri. Pinjaman ini dijamin dengan tanah, bangunan dan piutang usaha proyek CitraTowers Kemayoran (Catatan 5 dan 7). Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan berkisar antara 7,00% sampai dengan 7,25% pada tahun 2026 dan 2025. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp121.000 dan Rp201.000.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

Pada bulan Februari 2026, PT Citra Raya Medika (CRM), entitas anak CRS, memperoleh fasilitas kredit investasi dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp200.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche* I dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp131.174
- *Tranche* II dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp68.826.

Pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan kembali fasilitas pinjaman yang diperoleh oleh CRM dari bank yang sama dan untuk pengembangan proyek rumah sakit Ciputra Hospital Tangerang dan Jakarta.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

This loan is collateralized by land and buildings of Ciputra Tangerang mall (Note 13). The loan originally bears annual floating 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, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp541,337 and Rp544,280, respectively.

In June 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 used to refinance the loan 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 annual floating interest rate ranging from 7.00% to 7.25% in 2026 and 2025. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp121,000 and Rp201,000, respectively.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

In February 2026, PT Citra Raya Medika (CRM), a subsidiary of CRS, obtained investment loan facilities from Mandiri with maximum amount Rp200,000 which consist of 2 tranches as follows:

- *Tranche I with maximum amount Rp131,174*
- *Tranche II with maximum amount Rp68,826.*

The loan was used to refinance loan facility obtained by CRM from the same bank and to finance the development of Ciputra Hospital Tangerang and Jakarta project.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (lanjutan)

Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 8 tahun, termasuk *availability period* selama 3 sampai 36 bulan sejak tanggal perjanjian kredit, dan dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan rumah sakit Ciputra Hospital Tangerang (Catatan 12) dan *corporate guarantee* secara proporsional dari CR dan CRS sebagai pemegang saham CRM. Pada tanggal 30 September 2026, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp131.394.

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 marjin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik CR dan PT Candrasa Pranaguna (CPG) (Catatan 7, 12 dan 13). CPG merupakan entitas anak CR. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp150.000 dan RpNihil.

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 marjin 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 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp410.400.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (continued)

The loan facilities have 8 years period, including availability period of 3 to 36 months since the loan agreement date, and bears annual floating interest rate at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate. The loan are collateralized by land and building of Ciputra Hospital Tangerang and a proportional corporate guarantee from CR and CRS as the shareholders of CRM. As of September 30, 2026, the outstanding loan from this facility amounted to Rp131,394.

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, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp150,000 and RpNil, respectively.

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, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp410,400, respectively.*

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 marjin tertentu. Pinjaman ini bersama-sama dengan pinjaman *co-borrower* yang diperoleh Perusahaan dari Mandiri dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik Perusahaan, CR, AKCS, CWR, dan PT Citra Tumbuh Bahagia (CTB) (Catatan 7). AKCS, CWR dan CTB adalah entitas anak CR. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp419.840 dan Rp479.840.

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 Senyiur 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 marjin 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, CWR, and PT Citra Tumbuh Bahagia (CTB) (Note 7). AKCS, CWR and CTB are subsidiaries of CR. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp419,840 and Rp479,840, 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 Senyiur 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.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp85.500 dan Rp114.000.

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 marjin 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 bulan Maret 2026, seluruh fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar RpNihil dan Rp131.174.

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 marjin tertentu.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (continued)

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp85,500 and Rp114,000, 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. In March 2026, this loan facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil and Rp131,174, 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 had 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 had 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 bore annual floating interest rate at certain margin above three-month period JIBOR.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (lanjutan)

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. Pada bulan Juni 2025, seluruh fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir.

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 5,37% sampai dengan 6,65% pada tahun 2026 dan 2025. 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 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp911.829 dan Rp918.954.

PT Bank DBS Indonesia ("DBS")

Pada tanggal 15 April 2026, CSN memperoleh fasilitas pinjaman berjangka dari DBS dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp763.000 dengan jangka waktu 5 tahun yang digunakan untuk melunasi fasilitas kredit sindikasi yang diperoleh dari PT Bank Permata Tbk dan DBS, dan dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 30 hari ditambah marjin tertentu. 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 2026, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp746.534.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") (continued)

The loan was 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. In June 2025, this loan facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended.

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 annual floating interest rate to be determined by HSBC, ranging from 5.37% to 6.65% in 2026 and 2025. 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, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp911,829 and Rp918,954.

PT Bank DBS Indonesia ("DBS")

On April 15, 2026, CSN obtained term loan facility from DBS with a maximum amount of Rp763,000 with credit period of 5 years which was used to refinance syndicated credit facility obtained from PT Bank Permata Tbk and DBS, and bears annual floating interest rate at certain margin above 30-day period Compounded INDONIA interest rate. 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, 2026, the outstanding loan from this facility amounted to Rp746,534.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

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 2026 dan 2025 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 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp473.881 dan Rp535.365.

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 sebesar 7,75% pada tahun 2025, dan berjangka waktu 5 tahun. Pada tanggal 12 Maret 2026, fasilitas pinjaman berjangka ini mengalami perubahan dan telah dinyatakan kembali, antara lain, mengubah pagu pinjaman, jangka waktu, tingkat bunga tahunan pinjaman dan menyatakan fasilitas pinjaman berjangka yang ada telah dilunasi dan digantikan dengan fasilitas pinjaman berjangka baru. Fasilitas pinjaman berjangka baru memiliki pagu pinjaman sebesar Rp356.972 dengan jangka waktu 7 tahun dan dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan berkisar antara 5,89% sampai dengan 7,39%. 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 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp351.921 dan Rp355.504.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

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 extention of mall CiputraWorld Surabaya Phase 2 and refinance the existing credit facility. The credit facilities bears annual floating interest rate ranging from 7.00% to 7.25% in 2026 and 2025 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, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to Rp473,881 and Rp535,365, 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 at 7.75% in 2025, and will mature in 5 years period. On March 12, 2026, the term loan facility has been amended and restated, among others, to amend the maximum amount, credit period, annual interest rate of the loan and the existing term loan has been fully paid and ended. The new term loan has maximum amount of Rp356,972 with 7 years credit period and bears annual floating interest rate ranging from 5.89% to 7.39%. 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, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from these facilities amounted to Rp351,921 and Rp355,504, respectively.

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 DBS 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 6,75% sampai dengan 7,25% pada tahun 2026 dan 2025. 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 bulan April 2026, seluruh fasilitas kredit ini telah dilunasi dengan menggunakan pinjaman yang diperoleh dari DBS, dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar RpNihil dan Rp818.375.

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 marjin tertentu di atas suku bunga yang ditetapkan LPS.

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 DBS 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 annual floating interest rate at 6.75% to 7.25% in 2026 and 2025. 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). In April 2026, this credit facility has been fully repaid with loan obtained from DBS, and subsequently, the loan facilities have ended. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil and Rp818,375, 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 bore annual floating interest rate at certain margin above the rate determined by LPS.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

Utang sindikasi (lanjutan)

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. Pada tanggal 30 September 2025, seluruh fasilitas kredit ini telah dilunasi dengan menggunakan pinjaman yang diperoleh dari BNI, dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir.

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 tingkat 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.

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 yang disubordinasikan, perubahan aktivitas utama, dan pembayaran dividen, serta harus memenuhi rasio-rasio keuangan tertentu.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup telah memenuhi semua persyaratan pinjaman-pinjaman jangka panjang tersebut di atas.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

Syndication loans (continued)

The loans were 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. On September 30, 2025, these credit facilities have been fully repaid with loan obtained from BNI, and subsequently, the loan facilities have ended.

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 bore floating interest rate at NISP's base lending rate and will mature in 6 years period with 1 year grace period. This loan was 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.

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, 2026 and December 31, 2025, the Group has either complied with all covenants of the above-mentioned long-term borrowings.

15. UTANG USAHA / *15. TRADE PAYABLES*

Saldo utang usaha masing-masing sebesar Rp1.263.068 dan Rp1.255.842, pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 merupakan utang kepada berbagai pemasok pihak ketiga. Seluruh utang usaha pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 tidak dijaminkan dan berdenominasi dalam mata uang rupiah.

The balance of trade payables amounting to Rp1,263,068 and Rp1,255,842, as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively, which represents payables to various third party suppliers. All of the trade payables as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are unsecured and are denominated in rupiah.

16. UTANG LAIN-LAIN / *16. OTHER PAYABLES*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of the following:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Jaminan untuk pengurusan sertifikat kepemilikan	607.865	610.281	*Deposits for ownership certificates processing arrangement*
Utang mitra usaha operasi bersama (Catatan 40)	278.368	239.964	*Joint operation partner payables (Note 40)*
PT Genting Properti Mulia	198.100	-	*PT Genting Properti Mulia*
Uang jaminan penghuni	57.044	66.645	*Deposits from residents*
PT Batama Nusa Permai	41.673	41.673	*PT Batama Nusa Permai*
Uang jaminan pembeli kaveling	17.579	16.338	*Deposits from landlots buyers*
Sea Investment One Pte. Ltd.(SEA1)	13.430	20.807	*Sea Investment One Pte. Ltd. (SEA1)*
Lain-lain	199.528	103.090	*Others*
Total utang lain-lain	**1.413.587**	**1.098.798**	***Total other payables***

Utang kepada PT Genting Properti Mulia dan PT Batama Nusa Permai masing-masing merupakan utang terkait perusahaan patungan CHA dan CSS (Catatan 40). Utang kepada SEA1 merupakan utang atas akuisisi CMM (Catatan 40).

Payable to PT Genting Properti Mulia and PT Batama Nusa Permai each represents the payable relating to CHA and CSS joint venture (Note 40). Payable to SEA1 represents the payable of the CMM's acquisition (Note 40).

Lain-lain, antara lain, merupakan liabilitas yang diakui untuk utang jasa administrasi, asuransi, dan utang non-usaha lainnya.

Others, among others, represents liabilities recognized for administrative service payables, insurance, and other non-trade payable.

17. BEBAN AKRUAL / *17. ACCRUED EXPENSES*

Rincian beban akrual adalah sebagai berikut: / *The details of accrued expenses are as follows:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Iklan dan promosi	155.312	149.878	*Advertising and promotion*
Gaji dan tunjangan	45.156	40.555	*Salaries and allowances*
Bunga	28.450	70.472	*Interest*
Listrik, air, dan telepon	12.155	15.173	*Electricity, water, and telephone*
Jasa manajemen	3.633	11.535	*Management fees*
Perbaikan dan pemeliharaan	3.077	3.781	*Repair and maintenance*
Jasa profesional	527	4.997	*Professional fees*
Lain-lain	46.287	63.731	*Others*
Total beban akrual	**294.597**	**360.122**	***Total accrued expenses***

Lain-lain terutama merupakan akrual bagi hasil kepada mitra usaha dan komisi.

Others mainly represents accrual for partner sharing arrangements and commission.

18. PERPAJAKAN / *18. TAXATION*

a. Pajak dibayar dimuka terdiri dari: / *a. Prepaid taxes consist of the following:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pajak pertambahan nilai ("PPN")	773.849	648.655	*Value added tax ("VAT")*
Pajak final	194.495	200.314	*Final tax*
Pajak penghasilan lain	43.047	18.326	*Other income taxes*
Total pajak dibayar dimuka	**1.011.391**	**867.295**	***Total prepaid taxes***

b. Utang pajak terdiri dari: / *b. Taxes payable consist of the following:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pajak penghasilan:			*Income taxes:*
Pasal 4(2)	7.112	10.637	*Article 4(2)*
Pasal 21	8.144	3.854	*Article 21*
Pasal 22	351	171	*Article 22*
Pasal 23	3.971	9.073	*Article 23*
Pasal 25/29	13.951	9.427	*Articles 25/29*
Pasal 26	297	927	*Article 26*
Pajak final	16.802	20.821	*Final tax*
PPN	36.954	20.914	*VAT*
Pajak pembangunan I	5.208	5.489	*Development tax I*
Lain-lain	233	4	*Others*
Total utang pajak	**93.023**	**81.317**	***Total taxes payable***

c. Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan, seperti yang disajikan dalam laba rugi dan taksiran rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut: / *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:*

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September / *For the Period Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.648.189	1.994.531	*Profit before final and income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*
Laba sebelum pajak penghasilan unit yang menghitung sendiri pajaknya	(27)	(508)	*Profit before income tax of units who do tax self-assessment*
Laba Entitas Anak sebelum pajak penghasilan dan dampak dari eliminasi konsolidasi antar perusahaan	(256.777)	(317.372)	*Profit before income tax of Subsidiaries and reversal of intercompany consolidation eliminations*
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	**1.391.385**	**1.676.651**	***Profit before income tax attributable to the Company***
Bagian Perusahaan atas laba neto Entitas Anak	(1.477.659)	(1.929.962)	*Equity of the Company in net income of Subsidiaries*
Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final:			*Profit already subjected to final taxes:*
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	(65.441)	(50.625)	*Transfer of rights on land and/or buildings*
Pendapatan bunga	(12.634)	(7.014)	*Interest income*
Pendapatan sewa	(2.595)	(5.098)	*Rent revenue*

18. PERPAJAKAN (lanjutan) / *18. TAXATION (continued)*

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)

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)

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September / *For the Period Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	3.260	31.166	*Expense related to income already subjected to final taxes*
Beban pajak	11.984	22.171	*Tax expense*
Beban yang tidak dapat dikurangkan	2.070	3.834	*Non-deductible expenses*
Taksiran rugi fiskal Perusahaan	**(149.630)**	**(258.877)**	***Estimated tax losses of the Company***
Saldo akumulasi rugi fiskal awal periode	(721.501)	(641.207)	*Tax losses carry forward at beginning of the period*
Rugi fiskal kadaluarsa	-	-	*Tax loss expired*
Saldo akumulasi rugi fiskal akhir periode	**(871.131)**	**(900.084)**	***Tax losses carry forward at end of the period***

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.

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. Beban pajak penghasilan - neto terdiri atas:

d. Income tax expense - net consists of:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September / *For the Period Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Kini			*Current*
Non-final			*Non-final*
Perusahaan	-	-	*the Company*
Entitas anak	(16.446)	(17.879)	*Subsidiaries*
Tangguhan			*Deferred*
Perusahaan	-	-	*the Company*
Entitas anak	-	-	*Subsidiaries*
Beban pajak penghasilan - neto	**(16.446)**	**(17.879)**	***Income tax expense - net***

e. Pajak final terdiri atas:

e. Final tax consists of:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September / *For the Period Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Final			*Final*
Perusahaan	1.898	1.535	*the Company*
Entitas anak	196.651	224.523	*Subsidiaries*
Total Pajak Final	**198.549**	**226.058**	***Total Final Tax***

18. PERPAJAKAN (lanjutan) / *18. TAXATION (continued)*

f. Pajak tangguhan terdiri atas: / *f. Deferred tax consists of:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset pajak tangguhan - neto	7.506	7.506	*Deferred tax assets - net*
Liabilitas pajak tangguhan - neto	(28.511)	(28.511)	*Deferred tax liabilities – net*

Manajemen berpendapat bahwa aset pajak tangguhan di atas dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

The management believes that the above deferred tax assets are fully recoverable through future taxable income.

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:

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:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September / *For the Period Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.648.189	1.994.531	*Profit before final and income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*
Laba sebelum pajak penghasilan unit yang menghitung sendiri pajaknya	(27)	(508)	*Profit before income tax of units who do tax self-assessment*
Laba Entitas Anak sebelum pajak penghasilan dan dampak dari eliminasi konsolidasi antar perusahaan	(256.777)	(317.372)	*Profit before income tax of Subsidiaries and reversal of intercompany consolidation eliminations*
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	**1.391.385**	**1.676.651**	***Profit before income tax attributable to the Company***
Beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	264.363	318.563	*Income tax expense at the applicable tax rate*
Perbedaan tetap dan temporer neto dengan tarif pajak yang berlaku	(292.793)	(367.750)	*Net permanent and temporary differences at the applicable tax rate*
Pajak tangguhan yang tidak diakui atas estimasi rugi fiskal	28.430	49.187	*Unrecognized deferred tax assets arising from estimated tax loss*
Beban pajak penghasilan Perusahaan periode berjalan	**-**	**-**	***Current income tax expense - Company***
Beban pajak penghasilan			*Income tax expense*
Perusahaan			*Company*
Non-final	-	-	*Non-final*
Tangguhan	-	-	*Deferred*
Entitas anak			*Subsidiaries*
Non-final	(16.446)	(17.879)	*Non-final*
Tangguhan	-	-	*Deferred*
Beban pajak penghasilan - neto	**(16.446)**	**(17.879)**	***Income tax expense - net***

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.

h. Hasil pemeriksaan pajak

Perusahaan

Pada bulan Agustus 2026, Perusahaan menerima sejumlah Surat Ketetapan Pajak (SKP) dan Surat Tagihan Pajak (STP) terkait pemeriksaan pajak untuk tahun fiskal 2021. Berdasarkan hasil pemeriksaan tersebut, seluruh saldo rugi fiskal Perusahaan per tahun pajak 2021 (termasuk akumulasi rugi fiskal dari tahun-tahun sebelumnya) sebesar Rp169.910 dikoreksi menjadi nihil (tidak diakui), sehingga sebagai akibatnya terdapat kurang bayar atas pajak penghasilan pasal 29 tahun fiskal 2021 (termasuk sanksi) sebesar Rp36.057. Disamping itu, terdapat penetapan kurang bayar atas pajak penghasilan pasal 4(2), 21, 23, 26 dan PPN (termasuk sanksi) dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp10.565. Sehubungan dengan hasil pemeriksaan pajak atas tahun fiskal 2021 tersebut, Perusahaan akan mengajukan keberatan atas sebagian hasil pemeriksaan sebesar Rp46.094, dan menerima sebagian hasil pemeriksaan sebesar Rp528. Sehubungan dengan pengajuan keberatan tersebut, Perusahaan telah melakukan pembayaran sebagian SKP dan STP dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp2.694 pada bulan September 2026, dimana sebesar Rp2.166 yang diajukan keberatan dicatat sebagai bagian dari Aset Tidak Lancar Lainnya - Lain-lain (Catatan 9) dan sebesar Rp528 yang telah disetujui Perusahaan dibebankan ke laba rugi periode berjalan.

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.

h. Tax assessments

Company

In August 2026, the Company received several number of Tax Assessment Letters (SKPs) and Notice of Tax Collection (STP) for fiscal year 2021. Based on the assessment, all the Company's tax losses as of fiscal year 2021 (including tax losses carry-forward from prior years) amounted Rp169,910 was adjusted to nil (unrecognized), resulted to an underpayment of income tax article 29 for fiscal year 2021 (including penalties) amounted Rp36,057. Furthermore, there are also underpayment assessments for income tax articles 4(2), 21, 23, 26 and VAT (including penalties) with a total amount of Rp10,565. In response to the result of 2021 tax assessment, the Company will submit an objection to a portion of the tax assessment amounted Rp46,094, and agreed to the remaining tax assessment amounted Rp528. Related to the objection, the Company has paid part of the SKPs and STP with total amount of Rp2,694 in September 2026, of which Rp2,166 being objected, was recorded as part of Other Non-current Assets - Others (Note 9) and Rp528 being agreed, was charged to profit and loss for the period.

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

h. Hasil pemeriksaan pajak (lanjutan)

Entitas Anak

Pada bulan April 2026, CAG menerima sejumlah Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) untuk pajak penghasilan pasal 4(2), 21, 23 dan PPN untuk tahun pajak 2022, dengan jumlah keseluruhan Rp1.054, dimana CAG telah membayar seluruh tagihan pajak tersebut pada bulan Mei 2026. CAG telah mengajukan keberatan atas sebagian tagihan pajak yang tidak disetujui sebesar Rp1.023 yang dicatat sebagai bagian dari Aset Tidak Lancar Lainnya - Lain-lain (Catatan 9) dan membebankan sisa yang disetujui ke laba rugi periode berjalan sebesar Rp31.

18. TAXATION (continued)

h. Tax assessments (continued)

Subsidiary

In April 2026, CAG received several number of Underpayment Tax Assessment Letter (SKPKB) for income tax articles 4(2), 21, 23, and VAT for fiscal year 2022 with total amount of Rp1,504, of which CAG has paid all of the tax claims in May 2026. CAG has submitted objection to a portion of the tax claims amounted Rp1,023 which was recorded as part of Other Non-current Assets - Others (Note 9) and charged the remaining agreed tax claims to profit and loss for the period amounted Rp31.

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY

Akun ini terdiri atas:

This account consists of the following:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Liabilitas imbalan kerja	147.745	147.745	*Employee benefits liability*

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.

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.

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.

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.

Total liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan beban imbalan kerja neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan PKL konsolidasian ditentukan oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

The amounts recognized as long-term employee benefits liability in the consolidated statement of financial position and the net employee benefits expense in the consolidated statement of profit or loss and OCI were determined by an independent actuary Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

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

Asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The principal assumptions used in determining the employee benefits liability are as follows:

Tingkat diskonto per tahun	6,40% (2024: 7,10%)	*Discount rate per annum*
Tingkat kenaikan upah tahunan	5% per tahun/*per annum* (2024: 5% 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 neto / *a. Net employee benefits expense*

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ *For the Year Ended December 31,*		
	2025	**2024**	
Biaya jasa kini	18.407	15.274	*Current service cost*
Biaya terminasi dan akuisisi aset atas transfer masuk (keluar) karyawan	22.298	12.450	*Termination costs and acquisition fees of employee's transfer in (out)*
Biaya bunga	9.976	8.617	*Interest cost*
Transfer masuk/keluar - neto	(1.852)	(1.019)	*Transfer in/out - net*
Biaya jasa lalu:			*Past service cost:*
Amandemen	-	(309)	*Amendment*
Kurtailmen	(12.266)	(3.849)	*Curtailment*
Penghasilan bunga dari:			*Interest income from:*
Aset program pensiun	(2.992)	(3.159)	*Pension plan asset*
Dampak batasan aset	(397)	(426)	*Effect of asset ceiling*
Beban imbalan kerja - neto	**33.174**	**27.579**	***Employee benefits expense - net***

Beban imbalan kerja telah dibebankan pada operasi tahun berjalan.

The employment benefits expense were charged to current year operations.

b. Liabilitas imbalan kerja jangka panjang / *b. Long-term employee benefits liability*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Nilai kini dari liabilitas imbalan pasti	181.987	181.987	*Present value of defined benefit obligation*
Nilai wajar aset program pensiun	(38.441)	(38.441)	*Fair value of plan assets*
Dampak batasan aset	4.199	4.199	*Effect of asset ceiling*
Liabilitas imbalan kerja	**147.745**	**147.745**	***Employee benefits liability***

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

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 2025/ *December 31, 2025*	**31 Desember 2024/ *December 31, 2024***	
Saldo awal tahun	178.054	149.886	*Balance at beginning of year*
Biaya jasa kini	18.407	15.274	*Current service cost*
Biaya jasa lalu:			*Past service cost:*
Amandemen	-	(309)	*Amendment*
Kurtailmen	(12.266)	(3.849)	*Curtailment*
Beban bunga	9.976	8.617	*Interest cost*
Transfer masuk/keluar - neto	(1.852)	(1.019)	*Transfer in/out - net*
Pembayaran manfaat secara langsung selama tahun berjalan	(2.230)	(2.615)	*Direct payments during the year*
Pembayaran manfaat dari aset program pensiun	(21.496)	(8.784)	*Benefits paid from plan assets*
Kerugian (keuntungan) aktuarial atas:			*Actuarial loss (gain) due from:*
Efek perubahan asumsi	9.145	16.844	*Changes in financial assumption*
Penyesuaian pengalaman	4.249	4.009	*Experience adjustments*
Saldo akhir tahun	**181.987**	**178.054**	***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 2025/ *December 31, 2025*	**31 Desember 2024/ *December 31, 2024***	
Saldo awal tahun	48.708	49.919	*Balance at beginning of year*
Kontribusi tahun berjalan	29.196	16.456	*Contributions during the year*
Penghasilan bunga	2.992	3.159	*Interest income*
Pembayaran manfaat	(42.334)	(19.784)	*Benefits paid from plan assets*
Kerugian aset program	(121)	(1.042)	*Loss on plan asset*
Saldo akhir tahun	**38.441**	**48.708**	***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.

Jatuh tempo pembayaran liabilitas imbalan kerja sesuai PP 35/2021 yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The maturity of undiscounted payment employee benefits liability according to PP 35/2021 as of December 31, 2025 are as follows:

Di bawah 1 tahun	19.341	*Below 1 year*
2-5 tahun	94.553	*2-5 years*
6-10 tahun	122.418	*6-10 years*
>10 tahun	612.518	*>10 years*

Durasi rata-rata kewajiban manfaat pasti diakhir periode pelaporan masing-masing adalah 9,15 tahun untuk Grup.

The average duration of the defined benefits plan obligation at the end of reporting period is 9.15 years for the Group.

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Analisa sensitivitas kuantitatif untuk liabilitas imbalan kerja sesuai PP 35/2021 atas asumsi-asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

The quantitative sensitivity analysis of employee benefits liability according to PP 35/2021 for significant assumptions as of December 31, 2025 is as follows:

	Tingkat diskonto/ *Discount rates*		**Kenaikan gaji di masa depan/ *Future salary increases***		
	Persentase/ *Percentage*	**Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan kerja/ *Effect on present value of employee benefits liability***	**Persentase/ *Percentage***	**Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan kerja/ *Effect on present value of employee benefits liability***	
Kenaikan	1%	(10.477)	1%	12.822	*Increase*
Penurunan	(1%)	11.693	(1%)	(11.707)	*Decrease*

Manajemen berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja karyawan telah cukup sesuai dengan yang disyaratkan oleh PP 35/2021.

Management believes that the employee benefits liability is sufficient in accordance with the requirements of the PP 35/2021.

20. LIABILITAS KONTRAK

Akun ini terdiri dari:

20. CONTRACT LIABILITIES

This account consists of:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Uang muka yang diterima dari pihak ketiga untuk:			*Downpayments received from third parties for:*
Penjualan atas tanah dan bangunan	7.330.185	7.600.203	*Sale of land and buildings*
Penjualan apartemen dan lainnya	273.717	227.927	*Sale of apartments and others*
Total liabilitas kontrak	**7.603.902**	**7.828.130**	***Total contract liabilities***

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

Contract liabilities are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Liabilitas kontrak jangka pendek	6.750.484	7.144.700	*Current contract liabilities*
Liabilitas kontrak jangka panjang	853.418	683.430	*Non-current contract liabilities*
Total liabilitas kontrak	**7.603.902**	**7.828.130**	***Total contract liabilities***

Seluruh liabilitas kontrak yang diterima Grup adalah dalam mata uang rupiah.

All of the contract liabilities by the Group are denominated in rupiah.

21. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Rincian pendapatan diterima dimuka dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

21. UNEARNED REVENUES

The details of unearned revenues received from third parties are as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Pusat niaga dan kawasan komersial	193.156	179.096	*Malls and commercial areas*
Sewa kantor	25.559	20.128	*Office leased*
Lain-lain	60.821	43.019	*Others*
Total pendapatan diterima dimuka	**279.536**	**242.243**	***Total unearned revenues***

21. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA (lanjutan)

Lain-lain terutama merupakan pendapatan diterima dimuka atas sewa *ballroom* hotel.

Seluruh pendapatan diterima dimuka yang diterima Grup adalah dalam mata uang rupiah.

21. UNEARNED REVENUES (continued)

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. 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.

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. WESEL BAYAR

23. NOTES PAYABLE

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Nilai nominal - Wesel 2026	-	1.960.285	*Face value - Notes 2026*
Biaya emisi ditangguhkan	-	(653)	*Deferred issuance costs*
Neto	**-**	**1.959.632**	***Net***

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:

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:

Wesel 2026/ *Notes 2026*	Nilai nominal/ *face value* (nilai penuh/ *full amount)*	Jangka waktu/*tenor*	
		Tanggal penerbitan/ *issuance date*	Jatuh tempo/ *due date*
Seri 1/*Series 1*	SGD 100.000.000	02/02/2021	02/02/2026
Seri 2/*Series 2*	SGD 25.000.000	11/02/2021	02/02/2026
Seri 3/*Series 3*	SGD 25.000.000	05/03/2021	02/02/2026
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. Wesel 2026 tersebut mendapat penilaian peringkat BB- (stable) dari Fitch Ratings, yang telah berakhir pada tanggal 30 September 2024.

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. Notes 2026 received the rating of BB- (stable) from Fitch Ratings, which has ended on September 30, 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 Perwaliamanatan. Pada tanggal 2 Februari 2026 (tanggal jatuh tempo) dan 31 Desember 2025, Perusahaan telah memenuhi semua syarat dan ketentuan tersebut.

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 February 2, 2026 (due date) and December 31, 2025, the Company has fulfilled all terms and conditions.

23. WESEL BAYAR (lanjutan)

Wesel 2026 telah dilunasi pada saat jatuh temponya.

23. NOTES PAYABLE (continued)

Notes 2026 were fully repaid on its maturity date.

24. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

Pada tanggal 31 Desember 2025, akun ini terdiri atas:

24. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

As of December 31, 2025, this account consists of:

	31 Desember 2025/*December 31,* 2025				
		Jumlah nosional/ *Notional amount*	**Aset derivatif/ *Derivative assets***	**Liabilitas derivatif/ *Derivative liabilities***	
Call spread terkait dengan Wesel 2026	SGD	150.000.000	75.000	-	*Call spread related to Notes 2026*
Jumlah			**75.000**	**-**	***Total***
Bagian lancar			**75.000**	**-**	***Current portion***
Bagian tidak lancar			**-**	**-**	***Non-current portion***

Tidak terdapat saldo instrumen keuangan derivatif pada tanggal 30 September 2026.

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.

There is no balance of derivative financial instrument as of September 30, 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 expired on February 2, 2026.

25. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 adalah sebagai berikut:

25. CAPITAL STOCK

The composition of the Company's share ownership as of September 30, 2026 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 pemilikan kurang dari 5%):				*Others (each below 5% ownership):*
Manajemen:				*Management*
Harun Hajadi	14.399.560	0,08%	3.600	*Harun Hajadi*
Artadinata Djangkar	3.000.000	0,02%	750	*Artadinata Djangkar*
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	8.634.734.479	46,58%	2.158.684	*Public*
Total	**18.535.695.255**	**100,00%**	**4.633.924**	***Total***

25. MODAL SAHAM (lanjutan) / 25. CAPITAL STOCK (continued)

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's share ownership as of December 31, 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 pemilikan 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***

Pembagian dividen

Berdasarkan keputusan RUPS pada tanggal 26 Juni 2026, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp36 per saham atau sebesar Rp667.285 yang berasal dari laba bersih tahun 2025.

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.

Dividend declaration

Pursuant to a resolution in the AGMS held on June 26, 2026 the stockholders approved the distribution of cash dividend of Rp36 per share or totaling Rp667,285 in respect of the 2025 net income.

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.

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 masing-masing sebesar Rp1.000 pada tahun 2026 dan 2025 yang diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ("RUPS") tanggal 26 Juni 2026 dan 17 Juni 2025.

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 2026 and 2025, which were declared during the Annual General Meeting of Stockholders ("AGMS") held on June 26, 2026 and June 17, 2025.

25. MODAL SAHAM (lanjutan) / 25. CAPITAL STOCK (continued)

Tambahan Modal Disetor / *Additional Paid-in Capital*

Tambahan modal disetor terdiri atas: / *Additional paid-in capital consists of the following:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Agio saham:			*Premium on share capital:*
Penggabungan usaha (Catatan 1c)	3.448.514	3.448.514	*Merger transaction (Note 1c)*
Dividen saham tahun 2016	104.095	104.095	*Stock dividend 2016*
Dividen saham tahun 2015	90.664	90.664	*Stock dividend 2015*
Penawaran Umum Terbatas I	7.174	7.174	*Limited Public Offering I*
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali:			*Difference arising from restructuring transaction of entities under common control:*
Transaksi ICH (Catatan 9)	14.963	14.963	*ICH transaction (Note 9)*
Akuisisi ACK	(39.173)	(39.173)	*Acquisition of ACK*
Akuisisi PGM	(88.055)	(88.055)	*Acquisition of PGM*
Akuisisi CLM	(3.988)	(3.988)	*Acquisition of CLM*
Lain-lain	(21.845)	(21.845)	*Others*
Pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui penarikan saham tresuri	(27.196)	(27.196)	*Reduction of issued and fully-paid share capital through withdrawal of treasury stock*
Lain-lain (pengampunan pajak)	53.683	53.683	*Others (tax amnesty)*
Neto	**3.538.836**	**3.538.836**	***Net***

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi ACK / *Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of ACK*

Pada tanggal 26 Juni 2018, CNUS mengakuisisi 60% kepemilikan di ACK melalui pembelian saham dari PT Ciputra Internasional, pihak berelasi, dengan nilai akuisisi Rp95.913.

On June 26, 2018, CNUS acquired 60% ownership in ACK through purchase of the share ownership from PT Ciputra Internasional, related party, for a total acquisition cost of Rp95,913.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi PGM / *Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of PGM*

Pada bulan Juni 2015, CNUS mengakuisisi 60% kepemilikan di PT Panasia Griya Mekarasri ("PGM") melalui pembelian saham dari PT Ciputra Multi Kreasi dan PT Gemaiindah Intikarya, pihak berelasi, dengan nilai akuisisi Rp240.000.

In June 2015, CNUS acquired 60% ownership in PT Panasia Griya Mekarasri ("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.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi CLM / *Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of 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.

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.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Lain-lain / *Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Others*

Akun ini merupakan selisih antara nilai buku atas CPG, PT Lahan Adyabumi (LAB), CWR, CMP, CTB, JJI, dan CI dengan nilai pengalihan ke CR pada tahun 2002 dan 2007.

This account represents the difference between the book value of each of CPG, PT Lahan Adyabumi (LAB), CWR, CMP, CTB, JJI, and CI with CR's acquisition price in 2002 and 2007.

25. MODAL SAHAM (lanjutan)

Tambahan Modal Disetor (lanjutan)

Pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui penarikan saham tresuri

Akun ini merupakan selisih nilai tercatat saham tresuri dan jumlah pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh (penarikan saham tresuri).

Saham tresuri 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 antara 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 tresuri 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 tresuri.

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.

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.*

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 2026 dan 31 Desember 2025, saldo kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak masing-masing sebesar Rp2.907.342 dan Rp2.849.905. Untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, total penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali masing-masing sebesar Rp111.322 dan Rp128.664.

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, 2026 and December 31, 2025, the balance of non-controlling interests on net assets of subsidiaries amounted to Rp2,907,342 and Rp2,849,905, respectively. For the periods ended September 30, 2026 and 2025, total comprehensive income attributable to non-controlling interest amounted to Rp111,322 and Rp128,664, respectively.

There is no subsidiary that have material non-controlling interests balances individually.

28. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan neto adalah sebagai berikut:

28. SALES AND REVENUES

The details of net revenues are as follows:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ *For Period Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Penjualan neto dari:			*Net sales of:*
Kaveling, rumah hunian dan ruko	5.429.709	6.125.596	*Landlots, residential and shophouses*
Apartemen	171.433	391.603	*Apartments*
Kantor	53.527	156.045	*Office*
Sub-total	5.654.669	6.673.244	*Sub-total*
Pendapatan usaha:			*Operating revenues:*
Pelayanan kesehatan	664.112	519.326	*Healthcare*
Pusat niaga dan kawasan komersial (Catatan 13)	554.438	553.072	*Malls and commercial areas (Note 13)*
Hotel	376.291	383.618	*Hotels*
Sewa kantor	75.958	114.298	*Office leased*
Lapangan golf	45.790	44.238	*Golf courses*
Lain-lain	114.601	104.007	*Others*
Sub-total	1.831.190	1.718.559	*Sub-total*
Total pendapatan neto	**7.485.859**	**8.391.803**	***Total net revenues***

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 2026 dan 2025, tidak terdapat perkiraan efek keuangan yang dibuat karena manajemen berkeyakinan bahwa perhitungan sewa kontinjen tidak praktis bagi Grup.

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, 2026 and 2025, no estimate of the financial effect is made since management believes calculation of the contingent rent is not practicable for the Group.

28. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA (lanjutan)

Termasuk di dalam penjualan neto tahun 2026 dan 2025 adalah pendapatan keuangan yang merupakan dampak dari komponen pendanaan signifikan berdasarkan PSAK 115 masing-masing sebesar Rp353.991 dan Rp410.927.

Untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025, tidak terdapat penjualan dan pendapatan usaha dari pihak berelasi.

Untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025, tidak terdapat penjualan dan pendapatan usaha dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari total penjualan dan pendapatan usaha 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 2026 and 2025 net sales are the finance income representing significant financing component impact in accordance with PSAK 115 amounting to Rp353,991 and Rp410,927, respectively.

For the periods ended September 30, 2026 and 2025, no sales and revenues from related parties.

For the periods ended September 30, 2026 and 2025, no sales and revenues exceeding 10% of total consolidated sales and 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,*		
	2026	**2025**	
Beban pokok penjualan (Catatan 7):			*Cost of sales of (Note 7):*
Kaveling, rumah hunian dan ruko	2.753.993	3.069.382	*Landlots, residential and shophouses*
Apartemen	103.072	258.752	*Apartments*
Kantor	22.622	46.545	*Office*
Total beban pokok penjualan	**2.879.687**	**3.374.679**	***Total cost of salexs***
Beban langsung:			*Direct costs:*
Pelayanan kesehatan	459.463	340.145	*Healthcare*
Pusat niaga dan kawasan komersial	306.881	310.116	*Malls and commercial areas*
Hotel	209.816	214.170	*Hotels*
Sewa kantor	33.836	58.596	*Office leased*
Lapangan golf	30.765	30.388	*Golf courses*
Lain-lain	35.663	37.464	*Others*
Total beban langsung	**1.076.424**	**990.879**	***Total direct costs***
Total beban pokok penjualan dan beban langsung	**3.956.111**	**4.365.558**	***Total cost of sales and direct costs***

Untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025, 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, 2026 and 2025, 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.

30. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / *30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES*

Akun ini terdiri atas: / *This account consists of the following:*

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ *For Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Gaji, upah, dan imbalan kerja lainnya	816.440	765.483	*Salaries, wages, and other employee benefits*
Penyusutan	126.246	114.718	*Depreciation*
Sumbangan, jamuan, dan representasi	48.390	22.399	*Donation, entertainment, and representation*
Pajak dan perijinan	45.029	49.661	*Taxes and licenses*
Pemeliharaan dan perbaikan	36.992	30.366	*Repair and maintenance*
Beban kantor	32.648	31.381	*Office expenses*
Jasa profesional	27.282	37.457	*Professional fees*
Listrik, air, dan telepon	17.124	20.876	*Electricity, water, and telephone*
Jasa koordinasi	11.504	12.844	*Coordination fees*
Parkir dan bensin	10.760	10.322	*Parking and fuel*
Sewa	8.637	14.973	*Rental*
Pos dan telekomunikasi	7.716	8.292	*Postage and telecommunication*
Asuransi	7.343	7.820	*Insurance*
Perjalanan dinas dan transportasi	6.592	8.822	*Travelling and transportation*
Fotokopi dan alat tulis kantor	5.933	5.605	*Photocopy and stationery*
Rekrutmen dan pelatihan	5.549	5.430	*Recruitment and training*
Lain-lain	140.502	119.103	*Others*
Total beban umum dan administrasi	**1.354.687**	**1.265.552**	***Total general and administrative expenses***

31. BEBAN PENJUALAN / *31. SELLING EXPENSES*

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut: / *The details of selling expenses are as follows:*

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September/ *For Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Komisi penjualan	126.325	141.250	*Sales commissions*
Promosi dan iklan	125.902	129.864	*Promotion and advertising*
Gaji, upah, dan imbalan kerja lainnya	24.421	19.995	*Salaries, wages, and other employee benefits*
Jasa koordinasi	3.987	4.810	*Coordination fees*
Penyusutan	3.158	2.200	*Depreciation*
Lain-lain	67.333	60.712	*Others*
Total beban penjualan	**351.126**	**358.831**	***Total selling expenses***

32. PENGHASILAN LAIN-LAIN - NETO / *32. OTHER INCOME - NET*

Akun ini terdiri atas: / *This account consist of:*

- 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 / *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*

32. PENGHASILAN LAIN-LAIN - NETO (lanjutan) / *32. OTHER INCOME - NET (continued)*

- beban manajemen estat, rugi penjualan aset tetap, rugi atas selisih kurs dari transaksi mata uang asing, dan lain-lain. / *expense from estate management, loss on sale of property and equipment, loss on foreign exchange of foreign denominated transactions, and others.*

33. PENGHASILAN KEUANGAN / *33. FINANCE INCOME*

Penghasilan keuangan terdiri atas bunga yang diperoleh dari kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, dan aset keuangan lainnya.

Finance income consist of interests earned from cash and cash equivalents, restricted funds, and other financial assets.

34. BEBAN KEUANGAN / *34. FINANCE COSTS*

Rincian beban keuangan adalah sebagai berikut: / *The details of finance costs are as follows:*

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September / *For Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Utang bank dan lain-lain:			*Bank loans and others:*
Bunga	387.831	348.943	*Interest*
Lain-lain	23.932	10.914	*Others*
Sub-total utang bank dan lain-lain	411.763	359.857	*Sub-total bank loans and others*
Wesel bayar:			*Notes payable:*
Bunga	11.669	85.971	*Interest*
(Laba) rugi selisih kurs	(23.446)	152.163	*(Gain) loss on foreign exchange*
Perubahan nilai wajar instrumen keuangan derivatif	1	(35.739)	*Changes on fair value of derivative financial instruments*
Lain-lain	14.400	40.509	*Others*
Sub-total wesel bayar	2.624	242.904	*Sub-total notes payable*
Liabilitas kontrak - komponen pendanaan signifikan	198.924	308.308	*Contract liabilities - significant financing component*
Total beban keuangan	**613.311**	**911.069**	***Total finance costs***

35. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI / *35. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES*

Rincian transaksi dan saldo transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut: / *The details of the balances of accounts and transactions with related parties are as follows:*

	Jumlah/ *Amount*		Persentase dari total aset/liabilitas konsolidasian yang bersangkutan/ *Percentage to the respective total consolidated assets/liabilities*		
	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	**30 September 2026/ *September 30, 2026***	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Piutang pihak berelasi					***Due from related parties***
ICH	13.984	13.039	0,03%	0,03%	*ICH*
SWM	3.345	3.345	0,01%	0,01%	*SWM*
PDU	2.238	2.238	<0,01%	<0,01%	*PDU*
DBP	1.962	1.962	<0,01%	<0,01%	*DBP*
Lainnya	78	5.014	<0,01%	0,01%	*Others*
Total piutang pihak berelasi	**21.607**	**25.598**	**0,05%**	**0,05%**	***Total due from related parties***
Utang pihak berelasi					***Due to related parties***
PT Nusagraha Primalaksana (NPL)	17.800	19.800	0,09%	0,09%	*PT Nusagraha Primalaksana (NPL)*
Lainnya	244	220	<0,01%	<0,01%	*Others*
Total utang pihak berelasi	**18.044**	**20.020**	**0,09%**	**0,10%**	***Total due to related parties***

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 2026 dan 31 Desember 2025, 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 Rp167.951 dan Rp144.261 untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025.

Tidak ada pembayaran imbalan kerja jangka panjang yang diberikan untuk manajemen kunci untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025.

Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

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, 2026 and December 31, 2025, 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 Rp167,951 and Rp144,261 for the periods ended September 30, 2026 and 2025.

There has been no payment of long-term employee benefits to key management for the periods ended September 30, 2026 and 2025.

The nature of the related party relationships and the transactions with the related parties is as follows:

Pihak berelasi/*Related parties*	Hubungan/*Relationship*
ICH dan/*and* NPL	Entitas yang memiliki anggota manajemen kunci yang sama dengan Perusahaan/*Entities which have the same key management personnel with the Company*
SWM, PDU, dan/*and* DBP	Entitas asosiasi/*Associated entities*

Semua saldo akun dan transaksi yang signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

All significant account balances and transactions with related parties are disclosed in the consolidated financial statements.

36. INFORMASI SEGMEN / *36. SEGMENT INFORMATION*

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.

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.

Segmen operasi yang signifikan yang diidentifikasi adalah real estat dan sewa yang merupakan sumber utama pendapatan Grup.

Significant operating segments identified are real estate and rentals which represent the main sources of revenues of the Group.

Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2026/
For Period Ended September 30, 2026

	Real Estat/ ***Real Estate***	**Sewa/** ***Lease***	**Pelayanan Kesehatan/** ***Healthcare***	**Lain-lain/** ***Others***	**Konsolidasian/** ***Consolidation***	
Penjualan dan pendapatan usaha	5.654.669	1.006.687	664.112	160.391	7.485.859	*Sales and revenues*
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(2.879.687)	(550.533)	(459.463)	(66.428)	(3.956.111)	*Cost of sales and direct costs*
Laba kotor					**3.529.748**	***Gross profit***
Beban umum dan administrasi					(1.354.687)	*General and administrative expenses*
Beban penjualan					(351.126)	*Selling expenses*
Penghasilan lain-lain - neto					130.366	*Other income - net*
Laba usaha					**1.954.301**	***Profit from operations***
Bagian laba entitas asosiasi - neto					37.611	*Equity in net income of associates - net*
Penghasilan keuangan - neto					269.588	*Finance income - net*
Beban keuangan - neto					(613.311)	*Finance costs - net*
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan					**1.648.189**	***Profit before final and income tax***
Pajak final					(198.549)	*Final tax*
Laba sebelum pajak penghasilan					**1.449.640**	***Profit before income tax***
Beban pajak penghasilan - neto					(16.446)	*Income tax expense - net*
Laba periode berjalan					**1.433.194**	***Profit for the period***
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan					-	*Other comprehensive income for the period*
Total penghasilan komprehensif periode berjalan					**1.433.194**	***Total comprehensive income for the period***
Aset segmen	36.486.237	8.597.173	1.697.402	233.969	47.014.781	*Segment assets*
Liabilitas segmen	14.232.936	4.694.874	322.017	134.194	19.384.021	*Segment liabilities*
Informasi lainnya:						*Other informations:*
Perolehan aset tetap dan properti investasi					405.369	*Acquisitions of property and equipment and investment properties*
Beban penyusutan					306.486	*Depreciation expense*

Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi. Informasi konsolidasian menurut segmen usaha sebagai segmen primer adalah sebagai berikut:

All inter-segment transactions have been eliminated. Consolidated information based on business segments as the primary segment is as follows:

36. INFORMASI SEGMEN (lanjutan)

Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi. Informasi konsolidasian menurut segmen usaha sebagai segmen primer adalah sebagai berikut: (lanjutan)

36. SEGMENT INFORMATION (continued)

All inter-segment transactions have been eliminated. Consolidated information based on business segments as the primary segment is as follows: (continued)

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2025/ *For Period Ended September 30, 2025*					
	Real Estat/ *Real Estate*	**Sewa/ *Lease***	**Pelayanan Kesehatan/ *Healthcare***	**Lain-lain/ *Others***	**Konsolidasian/ *Consolidation***	
Penjualan dan pendapatan usaha	6.673.244	1.050.988	519.326	148.245	8.391.803	*Sales and revenues*
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(3.374.679)	(582.882)	(340.145)	(67.852)	(4.365.558)	*Cost of sales and direct costs*
Laba kotor					**4.026.245**	***Gross profit***
Beban umum dan administrasi					(1.265.552)	*General and administrative expenses*
Beban penjualan					(358.831)	*Selling expenses*
Penghasilan lain-lain - neto					92.950	*Other income - net*
Laba usaha					**2.494.812**	***Profit from operations***
Bagian laba entitas asosiasi - neto					44.819	*Equity in net income of associates - net*
Penghasilan keuangan - neto					365.969	*Finance income - net*
Beban keuangan - neto					(911.069)	*Finance costs - net*
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan					**1.994.531**	***Profit before final and income tax***
Pajak final					(226.058)	*Final tax*
Laba sebelum pajak penghasilan					**1.768.473**	***Profit before income tax***
Beban pajak penghasilan - neto					(17.879)	*Income tax expense - net*
Laba periode berjalan					**1.750.594**	***Profit for the period***
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan					415	*Other comprehensive income for the period*
Total penghasilan komprehensif periode berjalan					**1.751.009**	***Total comprehensive income for the period***
Aset segmen	34.947.438	9.508.053	1.506.470	233.984	46.195.945	*Segment assets*
Liabilitas segmen	14.783.485	5.201.233	254.092	118.311	20.357.121	*Segment liabilities*
Informasi lainnya:						*Other informations:*
Perolehan aset tetap dan properti investasi					194.725	*Acquisitions of property and equipment and investment properties*
Beban penyusutan					303.553	*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 / *37. BASIC EARNINGS PER SHARE*

Rincian perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

The details of basic earnings per share computation are as follows:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September / *For Period Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.321.872	1.621.930	*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	**71**	**88**	***Basic earnings per share***

Pada tanggal pelaporan keuangan, Perusahaan tidak memiliki potensi saham biasa yang dilutif.

At financial reporting date, the Company does not have dilutive potential ordinary shares.

38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN / *38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS*

i. Klasifikasi / *i. Classification*

Tabel berikut menyajikan klasifikasi dari instrumen keuangan Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

The following table sets out the classifications of the Group's financial instruments as of September 30, 2026 and December 31, 2025:

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***	
Aset keuangan			***Financial assets***
Aset keuangan lancar			***Current financial assets***
Pada biaya perolehan diamortisasi:			*At amortized cost:*
Kas dan setara kas	8.492.223	10.362.347	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	625.497	659.821	*Trade receivables from third parties - net*
Piutang lain-lain	1.668.172	1.675.789	*Other receivables*
Pada FVTPL:			*At FVTPL:*
Aset derivatif	-	75.000	*Derivative assets*
Total	**10.785.892**	**12.772.957**	***Total***
Aset keuangan tidak lancar			***Non-current financial assets***
Pada biaya perolehan diamortisasi:			*At amortized cost:*
Piutang pihak berelasi	21.607	25.598	*Due from related parties*
Piutang lain-lain	85.416	85.416	*Other receivables*
Aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya	885.797	922.464	*Other non-current assets - restricted funds*
Investasi obligasi	249.407	243.071	*Investment in bonds*
Pada FVTOCI:			*At FVTOCI:*
Aset tidak lancar lainnya - aset keuangan diukur pada FVTOCI	203.604	203.604	*Other non-current assets - financial assets measured at FVTOCI*
Total	**1.445.831**	**1.480.153**	***Total***

38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan) / *38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)*

i. Klasifikasi (lanjutan) / *i. Classification (continued)*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Liabilitas keuangan			***Financial liabilities***
Liabilitas keuangan lancar			***Current financial liabilities***
Pada biaya perolehan diamortisasi:			*At amortized cost:*
Utang bank jangka pendek	815.822	457.322	*Short-term bank loans*
Utang usaha	1.263.068	1.255.842	*Trade payables*
Utang lain-lain	1.413.587	1.098.798	*Other payables*
Beban akrual	294.597	360.122	*Accrued expenses*
Utang pihak berelasi	18.044	20.020	*Due to related parties*
Utang bank jangka panjang bagian lancar - neto	506.193	1.622.839	*Long-term bank loans current portion - net*
Wesel bayar bagian lancar - neto	-	1.959.632	*Notes payable current portion - net*
Total	**4.311.311**	**6.774.575**	***Total***
Liabilitas keuangan tidak lancar			***Non-current financial liabilities***
Pada biaya perolehan diamortisasi:			*At amortized cost:*
Utang jaminan penyewa	156.823	172.112	*Tenants' deposits*
Utang bank jangka panjang - neto	6.763.170	5.795.053	*Long-term bank loans - net*
Total	**6.919.993**	**5.967.165**	***Total***

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.

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.

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.

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. Pengukuran nilai wajar / *ii. Fair value measurement*

Grup menentukan pengukuran nilai wajar untuk tujuan pelaporan dari tiap kelas aset dan liabilitas keuangan berdasarkan berdasarkan nilai wajar liabilitas keuangan jangka panjang diestimasikan 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.

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.

38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

ii. Pengukuran nilai wajar (lanjutan)

Estimasi nilai wajar bersifat *judgmental* dan

a) Nilai wajar disajikan tidak mempertimbangkan dampak fluktuasi mata uang di masa depan.
b) Estimasi nilai wajar tidak selalu mengindikasikan nilai yang Grup akan catat pada saat pelepasan/penghentian aset dan liabilitas keuangan.

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Untuk investasi pada obligasi yang dinilai menggunakan teknik penilaian berdasarkan input signfikan yang tidak dapat diobservasi (Tingkat 3), Grup menangguhkan selisih antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi. Setelah pengakuan awal, selisih tersebut dibebankan ke laba rugi seiring dengan perubahan pada faktor-faktor terkait termasuk jangka waktu obligasi.

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.

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.

38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

ii. Fair value measurement (continued)

The fair value estimates are inherently judgemental and involve various limitations, including:

a) Estimated fair values presented do not take into consideration the effect of future currency fluctuations.
b) Fair values are not necessarily indicative of the amounts that the Group would record upon disposal/termination of the financial assets and liabilities.

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

For investments in bonds valued using techniques based on significant unobservable inputs (Level 3), the Group defers the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price. Subsequent to the initial recognition, the difference is charged to profit or loss following changes in relevant factors including the tenor of the bonds.

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.

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.

38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

ii. Pengukuran nilai wajar (lanjutan)

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.

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 Group. Eksposur maksimum Grup dalam hal ini adalah jumlah maksimum yang harus dibayar Grup jika jaminan tersebut ditarik.

38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

ii. Fair value measurement (continued)

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.

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.

39. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

a. Risiko kredit (lanjutan)

Kerangka peringkat risiko kredit kini Grup terdiri dari kategori berikut:

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

a. Credit risk (continued)

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/ *The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts*	ECL 12 bulan (selain piutang usaha tanpa komponen pembiayaan yang signifikan dan aset kontrak)/ *12-month ECL (other than trade receivables without significant financing component and contract assets)*
Dicadangkan/ *Doubtful*	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal/ *Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition*	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ *Lifetime ECL - not credit-impaired*
Gagal bayar/ *In default*	Jumlah yang tertunggak > 90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit/ *Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired*	ECL sepanjang umur - kredit memburuk/ *Lifetime ECL - credit-impaired*
Penghapusan/ *Write-off*	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis/ *There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery*	Saldo dihapuskan/ *Amount is written off*

39. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

a. Risiko kredit (lanjutan)

Tabel analisis aset keuangan Grup adalah sebagai berikut:

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

a. Credit risk (continued)

Aging analysis of the Group's financial assets are as follows:

	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)*	8.492.223	-	8.492.223	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	Dicadangkan/ *Doubtful*	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ *Lifetime ECL (simplified approach)*	627.418	(1.921)	625.497	*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)*	1.753.588	-	1.753.588	*Other accounts receivable*
Piutang pihak berelasi	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	21.607	-	21.607	*Due from related parties*
Aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya	Lancar/ Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	885.797	-	885.797	*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*
Investasi Obligasi	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	249.407	-	249.407	*Investment in bonds*
			12.233.644	(1.921)	12.231.723	

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.

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.

39. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

b. Risiko likuiditas (lanjutan)

b. Liquidity risk (continued)

	30 September 2026/*September 30, 2026*					
	Di bawah 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	815.822	-	-	-	815.822	*Short-term bank loans*
Utang usaha	1.263.068	-	-	-	1.263.068	*Trade payables*
Utang lain-lain	1.413.587	-	-	-	1.413.587	*Other payables*
Beban akrual	294.597	-	-	-	294.597	*Accrued expenses*
Utang pihak berelasi	18.044	-	-	-	18.044	*Due to related parties*
Utang bank jangka panjang	506.193	934.251	3.169.152	2.659.767	7.269.363	*Long-term bank loans*
Uang jaminan penyewa	83.586	29.912	42.986	339	156.823	*Tenants' deposits*
Jumlah	4.394.897	964.163	3.212.138	2.660.106	11.231.304	*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 2026, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

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, 2026, the Group has monetary assets denominated in foreign currencies as follows:

	Mata uang asing/ *Foreign currency* (nilai penuh/ *full amount*)	**Rupiah ekuivalen/ *Equivalent in rupiah***	
Aset			***Asset***
Kas dan setara kas			*Cash and cash equivalents*
Dolar Amerika Serikat	4.825.591	86.852	*United States Dollar*
Dolar Singapura	6.561	92	*Singapore Dollar*
Piutang pihak berelasi			*Due from related party*
Dolar Amerika Serikat	776.956	13.984	*United States Dollar*
Total aset		**100.928**	***Total asset***
Liabilitas		**-**	***Liabilities***
Aset neto		**100.928**	***Net asset***

Analisis sensitivitas mata uang asing

Grup terutama terekspos terhadap Dolar Amerika Serikat dan Dolar Singapura.

Foreign currency sensitivity analysis

The Group is mainly exposed to the U.S. Dollar and Singapore Dollar.

39. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

c. Risiko nilai tukar mata uang (lanjutan)

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian tahun 2026, yaitu tanggal 30 Oktober 2026, nilai tukar mata uang asing adalah sebagai berikut:

1 Dolar Amerika Serikat	18.128	*1 United States Dollar*
1 Dolar Singapura	14.153	*1 Singapore Dollar*

Jika aset moneter neto Grup pada tanggal 30 September 2026 dijabarkan ke dalam rupiah dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia tanggal 30 Oktober 2026, maka aset moneter akan naik sekitar Rp729.

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 2025.

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 menelaah struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari penelaahan 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, 2026 of the 2026 consolidated financial statements, the exchange rates were as follows:

If the Group's net monetary assets as of September 30, 2026 were translated to rupiah using the middle exchange rates of Bank Indonesia at October 30, 2026, the monetary assets will increase by about Rp729.

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 2025.

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.

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:

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

a. On April 29, 2008, CAG entered into agreements related to the management of hotel and condominium located in the Ciputra World 1 Jakarta as follows:

Counterparty/*Counterparty*	Jenis/*Type*	Tarif/*Rate*
Raffles International Ltd. (“Raffles”)	Lisensi untuk hotel/*license for hotel*	1% dari pendapatan bruto/*of gross revenue*
Raffles dan/*and* Perhimpunan Penghuni Premium Residence CiputraWorld Jakarta	Lisensi untuk residensial/*license for residence*	1% dari pendapatan bruto/*of gross revenue*
Raffles	Jasa manajemen pemasaran hotel/*sales and marketing consultancy services for hotel*	1,5% dari pendapatan bruto/*of gross revenue*
Raffles	Jasa manajemen pemasaran untuk residensial/*sales and marketing consultancy services for residence*	2,75% - 3% dari pendapatan bruto/*of gross revenue*
Raffles	Jasa konsultan teknik/*technical consultancy services*	jumlah yang disepakati/*agreeable amount*
Raffles dan/*and* PT Raffles Hotels and Resorts Management	Manajemen pengelolaan hotel/*management of the hotel operations*	0,5% dari total pendapatan/*0.5% of total revenues*
Raffles	Jasa *advisory* hotel/*hotel advisory services*	1,5% dari total pendapatan hotel dan insentif berdasarkan perolehan laba operasi bruto/*1.5% of total revenues of the hotel and incentive fee based on the gross operating profit*

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 sampai kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri 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 until both parties agreed to terminate as follows:

Counterparty/*Counterparty*	Jenis/*Type*	Tarif/*Rate*
Starwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd.	Lisensi sistem/*system license* Jasa manajemen/*technical assistance*	5% dari/*of gross room revenue* 3% dari/*of gross operating revenue*
Starwood Development Consulting Services Pte. Ltd.	Jasa konsultan pembangunan/*development consulting services*	*Fee* sebesar/*fee amounting to* US$300,000
Starwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd.	*Hotel operating services term sheets*	Support fee sebesar/*support fee amounting to* US$60,000
PT Indo-Pacific Sheraton	Manajemen pengelolaan hotel/*management of the hotel operations*	*Fee* bulanan berdasarkan/*monthly fee based on gross operating income*
W International Hotel Management, Inc.	*Centralized services*	*Centralized service charges* sesuai tarif tertentu/*Centralized service charges based on certain rate*

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

c. 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.

d. Pada tanggal 31 Mei 2011, CAG menandatangani perjanjian sewa dengan PT Lotte Shopping Avenue Indonesia, dimana PT Lotte Shopping Avenue Indonesia setuju untuk menyewa bangunan pusat niaga di CiputraWorld 1 Jakarta dengan masa sewa selama 20 tahun dimulai sejak tanggal 22 Juni 2013.

e. 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 2031 dengan opsi perpanjangan 3 tahun berikutnya.

f. 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

g. 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").

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

c. 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.

d. On May 31, 2011, CAG signed a lease agreement with PT Lotte Shopping Avenue Indonesia, whereby PT Lotte Shopping Avenue Indonesia agreed to lease the malls building located in CiputraWorld 1 Jakarta for the lease term of 20 years started on June 22, 2013.

e. 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 2031 with an option for renewal for the subsequent 3 years.

f. 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

g. 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").

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

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 m^2 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.

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. Pada tanggal 14 Juli 2022, CMH turut mengajukan permohonan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

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.

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 partially granted the Breach of Contract Claim 657, 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. On July 14, 2022, CMH has also submitted judicial review request to the Supreme Court of the Republic of Indonesia.*

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

Selanjutnya, pada tanggal 29 November 2024, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar sebagai perkara No. 1240/PK/Pdt/2022 ("Putusan MA 1240") 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. Dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali yang diajukan CMH dan SR berdasarkan Putusan MA 1240, putusan yang mengabulkan sebagian gugatan CMH tetap berlaku dan perkara Gugatan Wanprestasi 657 telah berkekuatan hukum tetap.

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.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

Furthermore, on November 29, 2024, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued judgement registered as case number 1240/PK/Pdt/2022 ("SC Judgement 1240") 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. Following the dismissal of the judicial review requests submitted by CMH and SR pursuant to the SC Judgement 1240, the judgment partially granting CMH's claims remain in effect and Breach of Contract Claim 657 has become final and legally binding.

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.

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

Pada semester 1 tahun 2022, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar sebagai perkara No. 46/PK/Pdt/2022 ("Putusan MA 46") atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan SR terhadap Putusan MA 3305, yang pada intinya mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari SR. Berdasarkan Putusan MA 46, permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh SR telah dikabulkan. Dengan diterbitkannya putusan tersebut, seluruh proses hukum terkait Permohonan Konsinyasi telah selesai.

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.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

In the first half of 2022, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case number 46/PK/Pdt/2022 ("SC Judgement 46") on the judicial review request submitted by SR against SC Judgement 3305 which essentially granted the judicial review request from SR. Based on the SC Judgement 46, the judicial review request submitted by SR was granted. Following the issuance of such decision, all legal proceedings related to the Consignment Application have been concluded.

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.

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

Pada tanggal 2 Oktober 2023, Bapak Budiarsa Sastrawinata telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Selanjutnya, pada tanggal 10 Februari 2025, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan peninjauan kembali yang terdaftar dengan nomor perkara 1295PK/Pdt/2024 ("Putusan MA 1295"), yang pada intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari Bapak Budiarsa Sastrawinata. Dengan diterbitkannya Putusan MA 1295, proses hukum atas Gugatan PMH 692 telah mencapai tahap akhir.

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"). 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.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

On October 2, 2023, Mr. Budiarsa Sastrawinata has submitted judicial review request against the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia. Subsequently, on February 10, 2025, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement on the judicial review request registered as case numbered 1295PK/Pdt/2024 ("SC Judgement 1295"), which essentially rejected the judicial review request from Mr. Budiarsa Sastrawinata. Following the issuance of the SC Judgement 1295, the legal proceedings related to the Tort Claim 692 have reached the final stage.

4. Tort claim registered as case numbered 729/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst on November 22, 2019 ("Tort Claim 729"). 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 re-payment 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.

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

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 yang terdaftar dengan nomor perkara 583PK/Pdt/2024 ("Putusan MA 583") 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. Dengan diterbitkannya Putusan MA 583, perkara Gugatan PMH 729 telah memperoleh putusan akhir.

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

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

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 registered as case numbered 583PK/Pdt/2024 ("SC Judgement 583") 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. Following the issuance of the SC Judgement 583, the Tort Claim 729 has obtained a final decision.

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,

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

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. 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 yang terdaftar dengan nomor perkara 13PK/Pdt/2024 ("Putusan MA 13") atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan SR terhadap Putusan MA 1661, yang pada intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari SR. Dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali yang diajukan SR berdasarkan Putusan MA 13, hasil akhir perkara Gugatan PMH 268 tetap mengacu pada putusan terakhir yang telah berkekuatan hukum tetap.

6. Gugatan wanprestasi yang terdaftar dengan nomor perkara 362/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 9 Juli 2020 ("Gugatan Wanprestasi 362"). 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

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

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. 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 registered as case numbered 13PK/Pdt/2024 ("SC Judgement 13") on the judicial review request submitted by SR against SC Judgement 1661 which essentially rejecting the judicial review request from SR. Following the rejection of SR's judicial review request pursuant to the SC Judgement 13, the final outcome of the Tort Claim 268 refers to the final and legally binding decision.

6. A claim based on breach of contract registered as case numbered 362/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. on July 9, 2020 ("Breach of Contract Claim 362"). 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.

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

putusan PNJP tersebut. Pada tanggal 1 Desember 2022, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 615/Pdt/2022 ("Putusan PT 615") 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. Dengan diterbitkannya Putusan MA 801, proses hukum atas Gugatan Wanprestasi 362 telah mencapai tahap akhir dan putusan sebelumnya yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima tetap berlaku.

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.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

On December 1, 2022, the Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta has issued a decision registered as case numbered 615/Pdt/2022 ("HC Judgement 615") 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. Following the issuance of the SC Judgement 801, the legal proceedings related to the Breach of Contract Claim 362 have reached the final stage and the previous decision declaring the Plaintiffs' claim inadmissible remains in effect.

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.

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

Pada tanggal 13 Februari 2025, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas kasasi yang diajukan SR terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang terdaftar dengan nomor perkara 5766K/Pdt/2024 (“Putusan MA 5766”), yang pada intinya menolak permohonan kasasi dari SR. Berdasarkan Putusan MA 5766, permohonan kasasi yang diajukan SR telah ditolak dan putusan sebelumnya yang menolak Gugatan PMH 580 telah berkekuatan hukum tetap.

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. Pada tanggal 31 Oktober 2024, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 3335K/Pdt/2024 (“Putusan MA 3335”), yang pada intinya menolak permohonan kasasi dari SR. Putusan MA 3335 tersebut telah mengakhiri seluruh rangkaian proses hukum atas Gugatan PMH 943 dengan mempertahankan putusan sebelumnya yang menyatakan PNJS tidak berwenang mengadili perkara tersebut.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

On February 13, 2025, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement on the cassation request submitted by SR against the DKI Jakarta High Court decision registered as case numbered 5766K/Pdt/2024 (“SC Judgement 5766”), which essentially rejected the cassation request from SR. Based on the SC Judgement 5766, cassation request submitted by SR was rejected and the previous decision rejecting the Tort Claim 580 has become final and legally binding.

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. On October 31, 2024, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a decision registered as case numbered 3335K/Pdt/2024 (“SC Judgement 3335”), which essentially rejected the cassation request from SR. The SC Judgement 3335 has concluded all the legal proceedings related to the Tort Claim 943 by maintaining the previous decision declaring that the SJDC had no judicial authority to adjudicate the matter.

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

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/TUN/2025 ("Putusan MA 552") atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR. Berdasarkan Putusan MA 552, seluruh rangkaian proses hukum terkait sengketa atas SK CSDR 2023 telah memperoleh putusan akhir. Putusan tersebut mempertahankan keberlakuan keputusan administrasi yang menjadi objek sengketa.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

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/TUN/2025 ("SC Judgement 552") on the cassation request submitted by SR with the ruling of rejecting the cassation request of SR. Based on the SC Judgement 552, all legal proceedings related to the dispute over SK CSDR 2023 have reached a final decision. Such decision maintains the validity of the administrative decision subject to the dispute.

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). Selanjutnya, pada tanggal 30 Desember 2025, Pengadilan Niaga pada PNJP telah menjatuhkan putusan yang pada intinya menyatakan SR pailit. Berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada PNJP tersebut, status kepailitan SR telah ditetapkan dan proses selanjutnya akan mengikuti ketentuan hukum kepailitan yang berlaku.

Manajemen berkeyakinan bahwa semua perkara hukum di atas tidak akan memiliki efek material dan tidak akan berpengaruh pada kelangsungan usaha Grup.

Operasi bersama

h. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

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). Subsequently, on December 30, 2025, the Commercial Court at the CJDC has issued a judgment which essentially declared that SR was bankrupt. Based on the Decision of the Commercial Court at the CJDC, SR's bankruptcy status has been determined and the subsequent process will follow the applicable bankruptcy laws.

The management believes that all of the above legal cases will not have material effect and influence the going concern of the Group.

Joint Operations

h. The Group entered into various cooperation agreements to develop land located in several areas in Indonesia as follows:

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Mitra Usaha/ *Partner*	Operasi bersama/ *Joint Operation*	Nama dan Lokasi Proyek/ *Project Name and Location*
PT Citra Mitra Properti (CMP)	PT Cipta Arsigriya	JO Citra Arsigriya[1)]	CitraGrand City, Palembang
CMP	PT Mendalo Prima Intiland	JO Citra Mendalo Prima	CitraRaya City, Jambi
CMP	Edi Hadiputra dan/ *and* Tedy Riang	JO Citra Mitra Graha	Apartemen/*Apartment* CitraLiving, Jakarta
PT Citra Mitra Pataka (CMPA)	PT Pradipta Ratnapratala	JO Citra Pradipta	CitraGarden BMW, Cilegon

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

h. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut: (lanjutan)

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Joint Operations (continued)

h. The Group entered into various cooperation agreements to develop land located in several areas in Indonesia as follows: (continued)

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Mitra Usaha/ *Partner*	Operasi bersama/ *Joint Operation*	Nama dan Lokasi Proyek/ *Project Name and Location*
CMPA	PT Bangun Cemerlang Selaras	JO Citra Bangun Cemerlang	CitraLake Sawangan, Depok
CMPA	Chandra Firmanto dan/ *and* Firmanto	JO Citra Fortuna	CitraGarden Aneka, Pontianak
CMPA	PT Fortuna Makmur Abadi	JO Citra Makmur	Pengembangan di Kubu Raya/ *Development in Kubu Raya*
PT Citra Graha Montana	PT Nusamakmur Ciptasentosa Utama	JO Citra Ciptasentosa	Pengembangan di Balikpapan/ *Development in Balikpapan*
PT Citra Cipta Graha	PT Gerak Maju di Jalan Sukses	JO Citra Sukses	CitraGarden City, Samarinda
PT Citra Cipta Graha	PT Sumber Cahaya Properti	JO Citra Cahaya	Pengembangan di Samarinda/ *Development in Samarinda*
PT Citra Benua Persada	PT Mandiri Mega Jaya, PT Armidian Karyatama dan/*and* PT Harvest Time	JO Citra Maja Raya	Citra Maja Raya, Banten
PT Citra Mitra Puspita	PT Putra Asih Laksana	JO Citra Maja Raya 2	Citra Maja Raya, Banten
PT Citra Mitra Respati	PT Pembina Sukses Utama	JO Citra Pembina Sukses	CitraTowers, Kemayoran
PT Citra Menara Raya	PT Saptatunggal Suryaabadi	JO CitraGarden City Malang	CitraGarden City, Malang
PT Citra Graha Pertiwi	PT Kabil Citra Nusa	JO Citra Nusa Kabil	CitraAerolink, Batam
PT Citra Graha Pertiwi	PT Artha Megah Propertindo	JO Citra Artha Megah	CitraLand Megah, Batam
PT Citra Menara Persada	PT Caturkasa Mitra Sejahtera	JO Citra Puri	Pengembangan di Jawa Barat/ *Development in West Java*
PT Citra Semesta Raya	PT Sentul Golf Utama	JO Citra Palm Garden	Pengembangan di Jawa Barat/ *Development in West Java*
PT Citra Semesta Raya	PT Tridaya Semesta	JO Citra Sirkuit Residence	Citra Sentul Raya
PT Citra Bumi Amerta	PT Maja Sani Pratama	JO Citra Maja Raya 5	Pengembangan di Banten/ *Development in Banten*
PT Citra Sejahtera Sejati	PT Wira Karya Persada	JO Citra Maja Raya 5 Extension	Pengembangan di Banten/ *Development in Banten*
PT Citra Sukses Laksana	PT Mandirinusa Grahaperkasa	JO Citra Maja Raya 6	Pengembangan di Banten/ *Development in Banten*
PT Citra Graha Mutiara	PT Bina Bakti Nusantara	JO Citra Garden Serpong	CitraGarden Serpong
PT Citra Gelora Raya	PT Sentul City Tbk	JO Citra City Sentul	Citra City Sentul
PT Citra Mitra Pesona	PT Bintang Langit Cemerlang	JO Citra Anugerah Bintang	CitraGarden Bintaro

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

h. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut: (lanjutan)

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Joint Operations (continued)

h. The Group entered into various cooperation agreements to develop land located in several areas in Indonesia as follows: (continued)

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Mitra Usaha/ *Partner*	Operasi bersama/ *Joint Operation*	Nama dan Lokasi Proyek/ *Project Name and Location*
PT Citra Mitra Pesona	PT Sayap Anugerah Mulia, PT Delta Kirana Utama	JO Citra Anugerah Aster	Pengembangan di Jawa Barat/ *Development in West Java*
PT Citra Kelola Alam	PT Bogor Raya Ecopark	JO Citra Boreco	Pengembangan di Jawa Barat/ *Development in West Java*
PT Citra Properti Jaya	PT Grahausaha Nusaprima Abadi	JO Citra Nusaprima	CitraGarden City, Jakarta
PT Citra Dinamika Properti	PT Lahan Yustra Serasi	JO Citra Serasi	CitraHomes Halim, Jakarta
PT Citra Nuansa Pertiwi	PT Graha Cipta Development	JO Citra Supreme Development	CitraLake City, Batam
PT Citra Panorama Alam	PT Genting Properti Abadi	JO Citra Genting	Pengembangan di Sentul/ *Development in Sentul*
Perusahaan	PT Bumi Sidoarjo Permai	JO Ciputra Sidoarjo Permai	CitraIndah, Sidoarjo
PT Ciputra Nusantara (CNUS)	PT Yasmin Bumi Asri	JO Ciputra Yasmin	CitraLand City Losari, Makassar
CNUS	PT Mutiara Cemerlang Abadi	JO Ciputra Mutiara Cemerlang Abadi (JO CMCA)	CitraLand The Green Lake, Surabaya
CNUS	PT Tridaya Suluh Sembada	JO Ciputra Tridaya[1)]	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
CNUS	PT Pilar Sinergi Indoland	JO Ciputra Pilar Sinergi	Pengembangan di Jawa Timur/ *Development in East Java*
PT Ciputra Kirana Dewata	PT Karya Makmur	JO Ciputra Karya Makmur[1)]	CitraLand Denpasar

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

h. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut: (lanjutan)

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Joint Operations (continued)

h. The Group entered into various cooperation agreements to develop land located in several areas in Indonesia as follows: (continued)

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Mitra Usaha/ *Partner*	Operasi bersama/ *Joint Operation*	Nama dan Lokasi Proyek/ *Project Name and Location*
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
CPR	PT Mulia Mitra Maju Makmur	JO Ciputra Maju Makmur	Pengembangan di Yogyakarta/ *Development in 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 Intan Mitra	PT Mitra Citra Nirwana	JO Citra Mitra	CitraMitra City, Banjarbaru
PT Ciputra Realty Mitra	PT Nara Putra Sejati	JO Ciputra Nara	CitraCity, Balikpapan
PT Ciputra Mitra Pradhana	PT Redjo Sari Bumi	JO Ciputra Redjo Sari Bumi	Pengembangan di Jawa Barat/ *Development in West Java*
PT Ciputra Mitra Hiranya	PT Karawang Sukses Makmur	JO Ciputra Sukses Makmur	CitraGarden Karawang

1) Perjanjian kerja sama operasi telah berakhir

1) Joint operation agreement has ended

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

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.

Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas keuntungan operasi bersama.

Informasi tambahan sehubungan dengan operasi bersama (porsi 100%) pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, dan untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Joint Operations (continued)

Under the terms of the agreements, the Group have the obligation, among others, to run the affairs of and sell the project's landlots and building, while the Partner provides the land for development.

Revenue sharing has been agreed to be calculated based on a certain percentage of the profit from the joint operation.

Additional information on the joint operations (100% portion) as of September 30, 2026 and December 31, 2025, and for the periods then ended are as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2026/ *For the Period Ended September 30, 2026*	
	Total Aset/ *Total Assets*	**Total Liabilitas/ *Total Liabilities***	**Total Pendapatan/ *Total Revenues***	**Laba (Rugi) Neto/ *Net Income (Loss)***
JO Citra Mendalo Prima	303.288	474.807	14.873	175
JO Citra Mitra Graha	154.822	185.741	6.079	1.676
JO Citra Pradipta	77.479	48.847	48.868	6.196
JO Citra Bangun Cemerlang	16.749	5.892	-	(288)
JO Citra Fortuna	84.203	101.389	18.458	(801)
JO Citra Makmur*	-	-	-	-
JO Citra Ciptasentosa*	-	-	-	-
JO Citra Sukses	32.544	87.739	-	(161)
JO Citra Cahaya	1.076	8.460	-	(2)
JO Citra Maja Raya	33.058	45.994	6.869	(4.117)
JO Citra Maja Raya 2	73.681	79.234	38.046	(5.266)
JO Citra Pembina Sukses	413.617	538.992	16.749	(14.326)
JO CitraGarden City Malang	75.160	75.353	25.612	5.415
JO Citra Nusa Kabil	15.798	31.464	-	(216)
JO Citra Artha Megah	147.627	147.906	32.094	(155)
JO Citra Puri	8.506	8.505	-	-
JO Citra Palm Garden*	-	-	-	-
JO Citra Sirkuit Residence	228.462	196.374	100.733	21.785
JO Citra Maja Raya 5	25.949	25.952	-	-
JO Citra Maja Raya 5 Extension*	-	-	-	-
JO Citra Maja Raya 6	1.027	1.084	-	-
JO Citra Garden Serpong	2.095.856	1.741.435	889.779	289.839
JO Citra City Sentul	1.582.571	1.523.169	1.048.380	265.507
JO Citra Anugerah Bintang	737.968	543.389	797.243	215.036
JO Citra Anugerah Aster	34.002	38.060	-	(3.476)
JO Citra Boreco	60.683	81.991	-	(10.084)
JO Citra Nusaprima	686.799	746.003	5	(54.547)
JO Citra Serasi	1.076.726	1.093.957	-	(15.518)
JO Citra Supreme Development	2.097	6.177	-	(3.656)
JO Citra Genting	92.415	98.756	-	(6.341)
JO Ciputra Sidoarjo Permai	389	65	-	-
JO Ciputra Yasmin	977.205	495.865	220.440	93.907
JO CMCA	288.796	170.535	43.328	3.051
JO Ciputra Tallasa	416.873	342.480	135.316	35.773
JO Citra Mentari Propertindo	111.430	49.303	1.396	(1.963)
JO CKPSNusantara	275.262	274.884	199.472	109.169
JO Ciputra Prima Damai	157.876	93.510	21.836	(1.120)
JO Ciputra Harmoni Abadi	100.133	51.822	35.131	2.538

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan) / *40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)*

Operasi bersama (lanjutan) / ***Joint Operations (continued)***

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2026/ *For the Period Ended September 30, 2026*	
	Total Aset/ *Total Assets*	**Total Liabilitas/ *Total Liabilities***	**Total Pendapatan/ *Total Revenues***	**Laba (Rugi) Neto/ *Net Income (Loss)***
JO Ciputra Podojoyo	234.855	167.659	145.528	49.008
JO Ciputra Bukit Graha	346.436	365.578	6.934	(13.349)
JO Ciputra Berlian Persada	32.569	19.712	6.221	1.734
JO Citra Pilar Sinergi	191	194	-	-
JO Ciputra Graha Terasama	6.372	818	-	(35)
JO CSGU	631	4	-	13
JO CSPU	66.553	83.074	17.808	1.594
JO Ciputra Maju Makmur	293	320	-	(27)
JO Ciputra Karya Utama	112.856	76.248	96.695	30.332
JO CSP	23.332	12.798	41.751	11.125
JO CKPSN	103.647	79.967	113.776	64.956
JO Ciputra Integra	24.551	30.277	-	(3.050)
BP SG-CVM	158.316	10.389	21.652	5.687
JO Citra Mitra	44.438	116.701	2.833	(3.432)
JO Ciputra Nara	149.838	149.868	75.323	13.558
JO Ciputra Redjosari*	-	-	-	-
JO Ciputra Sukses Makmur*	-	-	-	-

	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025/ *For the Year Ended December 31, 2025*	
	Total Aset/ *Total Assets*	**Total Liabilitas/ *Total Liabilities***	**Total Pendapatan/ *Total Revenues***	**Laba (Rugi) Neto/ *Net Income (Loss)***
JO Citra Mendalo Prima	320.921	492.615	49.815	(15.777)
JO Citra Mitra Graha	143.396	175.992	1.671	(1.597)
JO Citra Pradipta	70.733	40.296	134.910	30.938
JO Citra Bangun Cemerlang	17.138	5.974	19.975	9.739
JO Citra Fortuna	91.922	108.325	17.138	(5.319)
JO Citra Makmur*	-	-	-	-
JO Citra Ciptasentosa*	-	-	-	-
JO Citra Sukses	32.707	87.741	-	(491)
JO Citra Cahaya	1.076	8.458	-	(29)
JO Citra Maja Raya	35.970	44.200	58.928	4.151
JO Citra Maja Raya 2	111.016	81.935	190.825	29.368
JO Citra Pembina Sukses	417.800	528.849	57.656	(19.258)
JO CitraGarden City Malang	62.563	67.782	27.831	(4.663)
JO Citra Nusa Kabil	15.312	30.761	-	(228)
JO Citra Artha Megah	155.003	122.410	141.675	32.717
JO Citra Puri	8.506	8.506	-	-
JO Citra Palm Garden*	-	-	-	-
JO Citra Sirkuit Residence	228.588	178.284	220.166	50.450
JO Citra Maja Raya 5	25.967	25.969	-	(1)
JO Citra Maja Raya 5 Extension*	-	-	-	-
JO Citra Maja Raya 6	1.027	1.084	-	-
JO Citra Garden Serpong	2.235.073	1.850.672	2.162.479	668.520
JO Citra City Sentul	1.583.195	1.789.300	317.241	(51.677)
JO Citra Anugerah Bintang	1.102.149	997.600	1.354.985	240.592
JO Citra Anugerah Aster	12.374	12.956	-	(581)
JO Citra Boreco	41.191	52.415	-	(8.822)
JO Citra Nusaprima	55.879	60.535	-	(4.656)
JO Citra Supreme Development	777	1.201	-	(424)
JO Ciputra Sidoarjo Permai	389	65	-	(<1)
JO Ciputra Yasmin	822.697	384.663	538.389	205.922

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan) / *40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)*

Operasi bersama (lanjutan) / ***Joint Operations (continued)***

	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025/ *For the Year Ended December 31, 2025*	
	Total Aset/ *Total Assets*	**Total Liabilitas/ *Total Liabilities***	**Total Pendapatan/ *Total Revenues***	**Laba (Rugi) Neto/ *Net Income (Loss)***
JO CMCA	234.632	109.607	81.268	12.621
JO Ciputra Tridaya	6.812	6.852	-	-
JO Ciputra Tallasa	360.696	322.076	297.541	84.756
JO Citra Mentari Propertindo	113.465	49.375	16.893	1.771
JO CKPSNusantara	409.686	409.478	547.000	302.392
JO Ciputra Prima Damai	144.197	78.711	157.618	41.122
JO Ciputra Harmoni Abadi	97.535	51.760	70.390	11.213
JO Ciputra Podojoyo	264.013	245.826	148.090	33.456
JO Ciputra Bukit Graha	253.134	258.927	51.797	3.487
JO Ciputra Berlian Persada	44.354	30.231	52.085	17.896
JO Citra Pilar Sinergi	33	36	-	(3)
JO Ciputra Graha Terasama	6.407	818	2.651	(25)
JO CSGU	632	17	-	113
JO CSPU	78.435	96.551	7.800	223
JO Ciputra Karya Utama	137.309	101.034	119.420	49.750
JO CSP	49.628	40.220	42.782	9.576
JO CKPSN	188.021	181.297	243.583	139.472
JO Ciputra Integra	2.236	4.912	-	(2.676)
BP SG-CVM	145.948	3.708	60.122	12.958
JO Citra Mitra	47.533	116.364	5.476	(4.893)
JO Ciputra Nara	204.092	217.679	109.630	12.177
JO Ciputra Redjosari*	-	-	-	-

* belum memulai kegiatan usaha komersial/*not yet commenced its commercial activities*

Perjanjian Kerja Sama / ***Cooperation Agreements***

i. 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:

i. 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.
CAP	PT Celebes Indonesia Realty	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.
PT Ciputra Nusantara	PT Alam Indah	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.

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

Cooperation Agreements (continued)

i. 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)

i. 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)

Entitas Anak/ ***Subsidiaries***	**Mitra Usaha/** ***Partner***	**Nama dan Lokasi Proyek/** ***Project Name and Location***	**Perjanjian Kerja Sama/** ***Cooperation Agreement***
PT Ciputra Balai Property	PT Dipo Service	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.
PT Ciputra Graha Mitra	PT Bangun Pratama Kaltim Abadi	CitraLand City Samarinda	Akta No. 7 tanggal 12 April 2007 dari/*Deed No. 7 dated April 12, 2007 of* Ferdinand Bustani, S.H.
PT Ciputra NGK Mitra	Djoni dan/*and* Lina	CitraLand NGK Jambi	Akta No. 20 tanggal 10 Mei 2010 dari/*Deed No. 20 dated May 10, 2010 of* Nova Herawati, S.H.
PT Ciputra Fajar Mitra (CFM)	PT Graha Celebes Realty	CitraLand Celebes, Makassar	Akta No. 28 tanggal 28 Juli 2008 dari/*Deed No. 28 dated July 28, 2008 of* Piters Djajakustio, S.H.
CFM	PT Kolaborang Residence	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
CFM	PT Sinar Galesong Pratama	CitraGarden Manggarupi, Makassar	Perjanjian tanggal 31 Agustus 2009 dilegalisasi oleh/*Agreement dated August 31, 2009 notarized of* Julius Ismawi, S.H.
PT Ciputra Bangun Mitra	PT PutraBalikpapan Adiperkasa	CitraBukit Indah, Balikpapan	Akta No. 245 tanggal 30 November 2007 dari/*Deed No. 245 dated November 30, 2007 of* Adi Gunawan, S.H.
PT Ciputra Langgeng Mitra	Tan Haristanto, Liarawati Soegiharo, Rudyanto, dan/*and* Budi Purnomo	CitraGarden Pekalongan	Akta No. 13 tanggal 19 April 2010 dari/*Deed No. 13 dated April 19,* 2010 of Ign. Busono Wiwoho, S.H.
PT Ciputra Mitra Tunas	PT Karyadeka Alam Lestari	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.
PT Ciputra Nusa Mitra	PT Budi Sari Murni Aji	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 Orient Mitra	PT Artha Megah Propertindo	CitraLand Megah Batam	Akta No. 2 tanggal 10 April 2013 dari/*Deed No. 2 dated April 10, 2013 of* Martina Hendriati, S.H.
PT Ciputra Sukses Property	PT Bangka Metro City	CitraLand Botanical City Pangkalpinang	Akta No. 34 tanggal 18 Oktober 2011 dari/*Deed No. 34 dated October 18, 2011 of Wahyu Dwicahyono, S.H.*

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

i. 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*	Nama dan Lokasi Proyek/ *Project Name and Location*	Perjanjian Kerja Sama/ *Cooperation Agreement*
PT Cita Citra Lestari	PT Graha Elok Asrijaya (GEA)	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.
PT Ciputra Mitra Lestari	PT Kartanegara Indah Permai, PT Senyiur Permai, PT Kawasan Kayan Raya Indah, PT Kawasan Meranti Sakti Mandiri dan/*and* PT Bukit Surya Indah Permai	CitraGrand Senyiur City, Samarinda	Akta No. 24 tanggal 16 Januari 2014 dari/*Deed No. 24 dated January 16, 2014 of* Hernawan Hadi, S.H.
PT Ciputra Mitra Abadi	PT United Elang Perkasa	Pengembangan di Jawa Barat/ *Development in West Java*[2)]	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.
PT Ciputra Mitra Jaya	PT Bumi Prima Jaya dan/*and* Hans Siajadi	Pengembangan di Makassar/ *Development in Makassar*[2)]	Akta No. 9 tanggal 24 September 2025 dari/ *Deed No. 9 dated September 24, 2025 of* Jason Octavio Tigris, S.H., LL.M., M.Kn.

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)

i. 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)

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.

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

j. 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.

k. 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)

j. 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.

k. 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.

40. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

l. Berdasarkan akta notaris Elina Kartini No. 6 tanggal 3 Agustus 2016, PT Citra Graha Pertiwi ("CGPT"), entitas anak CR, 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.

m. Berdasarkan perjanjian kerja sama antara PT Citra Harmoni Alam ("CHA"), entitas anak CR, dengan PT Genting Properti Mulia ("GPRM"), setuju untuk membentuk perusahaan patungan berupa perseroan terbatas berkedudukan di Sentul dengan nama PT Genting Properti Jaya ("GPJ"). Kepemilikan GPJ sebesar 50% masing-masing untuk CHA dan GPRM. GPJ dibentuk dalam rangka kerja sama pengembangan lahan di Sentul, dengan luas lahan 61,5 hektar yang ditujukan untuk pengembangan dan pengelolaan fasilitas lapangan golf.

n. 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.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Cooperation Agreements (continued)

l. Based on notarial deed No.6 dated August 3, 2016 of Elina Kartini, PT Citra Graha Pertiwi ("CGPT"), a subsidiary of CR, 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.

m. Based on cooperation agreement between PT Citra Harmoni Alam ("CHA"), a subsidiary of CR, and PT Genting Properti Mulia ("GPRM"), agreed to form a joint venture by establishing a limited liability company, namely PT Genting Properti Jaya ("GPJ"). Ownership in GPJ is 50% for each of CHA and GPRM. GPJ was formed in conformity with an agreement for the development of land properties located in Sentul, covering a total land area of 61.5 hectares become with the purpose for development and management of golf course facilities.

n. 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. ASET LANCAR LAINNYA

Akun ini merupakan investasi pada instrumen utang yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dengan rincian sebagai berikut:

41. OTHER CURRENT ASSET

This account represent debt investments at fair value through other comprehensive income, with the following details:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Harga perolehan	-	99.100	*Cost*
Pencairan pada saat jatuh tempo	-	(99.100)	*Redemption at due date*
Keuntungan (kerugian) yang belum direalisasikan atas perubahan nilai wajar aset lancar lainnya	-	-	*Unrealized gain (loss) from fair value changes of other current asset*
Neto	**-**	**-**	***Net***

41. ASET LANCAR LAINNYA (lanjutan)

Pengukuran nilai wajar dilakukan berdasarkan harga kuotasian di pasar aktif.

41. OTHER CURRENT ASSET (continued)

The fair value measurements of other investments are determined based on quoted prices in active market.

42. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Aktivitas nonkas adalah sebagai berikut:

42. SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION

Non-cash activities are as follows:

	Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September / *For Period Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Reklasifikasi dari uang muka pembelian tanah ke tanah untuk pengembangan	148.334	294.364	*Reclassification from advances for purchase of land to land for development*
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan ke persediaan	32.224	51.035	*Reclassification from land for development to inventories*
Reklasifikasi dari uang muka pembelian tanah ke persediaan	2.000	1.766	*Reclassification from advances for purchase of land to inventories*
Reklasifikasi dari aset tetap ke persediaan	19	-	*Reclassification from property and equipment to inventories*
Reklasifikasi dari persediaan ke aset tetap	-	648	*Reclassification from inventories to property and equipment*
Reklasifikasi dari persediaan ke properti investasi	-	6.887	*Reclassification from inventories to investment properties*