PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak/
and its Subsidiaries

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
per tanggal 30 September 2026 (tidak diaudit)
dan 31 Desember 2025 (diaudit)
dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada
tanggal 30 September 2026 dan 2025 (tidak diaudit)

Interim Consolidated Financial Statements
as of 30 September 2026 (unaudited)
and 31 December 2025 (audited)
and for the nine months period ended
30 September 2026 and 2025 (unaudited)

Halaman/
Page

Pernyataan Direksi		***Director's Statement***
Laporan Keuangan Konsolidasian		***Consolidated Financial Statements***
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3	*Consolidated Statements of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4	*Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5	*Consolidated Statements of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6 - 7	*Consolidated Statements of Cash Flows*
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8 - 96	*Notes to the Consolidated Financial Statements*

****

PT ALAM SUTERA REALTY Tbk

Pernyataan Direksi
tentang
Tanggung Jawab atas
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
Per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025
dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal
30 September 2026 dan 2025

PT Alam Sutera Realty Tbk
dan Entitas Anak

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	Joseph Sanusi Tjong
Alamat kantor	:	Wisma Argo Manunggal, Lt. 18 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22
Nomor telepon	:	021 - 2523838
Jabatan	:	Direktur Utama

Menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian interim PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian interim PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;

   b. Laporan keuangan konsolidasian interim PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Director's Statement
regarding
The Responsibility for
Interim Consolidated Financial Statements
As of 30 September 2026 and 31 December 2025
and for the nine months period ended
30 September 2026 and 2025

PT Alam Sutera Realty Tbk
and its Subsidiaries

We, the undersigned :

Name	:	*Joseph Sanusi Tjong*
Office address	:	*Wisma Argo Manunggal, Lt. 18* *Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22*
Telephone number	:	*021 - 2523838*
Position	:	*President Director*

State that :

1. *We are responsible for the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries;*
2. *The interim consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. *a. All information contained in the interim consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries has been disclosed in a complete and in truthful manner;*

   b. The interim consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor omitting information or material fact;
4. *We are responsible for PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries' internal control system.*

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 29 Oktober/*October* 2026

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

METERAI TEMPEL
E7EA8ANX328852372

Joseph Sanusi Tjong
Direktur Utama/ *President Director*

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Aset				***Assets***
Aset lancar				***Current assets***
Kas dan setara kas	5	700.014.859	1.180.529.205	*Cash and cash equivalents*
Deposito berjangka	6	477.915.300	502.149.588	*Time deposits*
Aset keuangan lancar lainnya	7a	301.060.711	381.657.978	*Other current financial assets*
Piutang usaha - bersih	8			*Trade receivables - net*
- Pihak ketiga		111.314.376	130.401.215	*- Third parties*
- Pihak berelasi		4.450.992	4.450.992	*- Related parties*
Piutang lain-lain		13.118.348	10.261.679	*Other receivables*
Persediaan	9	1.971.231.922	1.652.762.346	*Inventories*
Pajak dibayar di muka	10a	88.278.124	67.567.394	*Prepaid taxes*
Biaya dibayar di muka		90.737.709	69.792.563	*Prepaid expenses*
Uang muka dibayar		17.662.390	20.371.050	*Advance payments*
Jumlah aset lancar		3.775.784.731	4.019.944.010	*Total current assets*
Aset tidak lancar				***Non-current assets***
Aset keuangan tidak lancar lainnya	7b	83.674.448	94.412.437	*Other non-current financial assets*
Persediaan	9	4.811.986.047	4.467.717.978	*Inventories*
Pajak dibayar di muka	10a	16.963.759	25.607.037	*Prepaid taxes*
Tanah untuk dikembangkan	11	10.815.484.314	10.921.733.172	*Land for development*
Uang muka pembelian tanah	12	902.350.886	757.574.732	*Advance for land purchases*
Properti investasi - bersih	13	1.412.753.688	1.458.548.586	*Investment properties - net*
Aset tetap - bersih	14	1.232.375.722	1.231.612.611	*Fixed assets - net*
Aset lain-lain		205.975.797	180.619.579	*Other assets*
Jumlah aset tidak lancar		19.481.564.661	19.137.826.132	*Total non-current assets*
Jumlah aset		**23.257.349.392**	**23.157.770.142**	***Total assets***

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Liabilitas				***Liabilities***
Liabilitas jangka pendek				***Current liabilities***
Utang usaha :	15			*Trade payables :*
- Pihak ketiga		501.615.351	351.781.398	*- Third parties*
- Pihak berelasi		429.875	398.295	*- Related parties*
Utang lain-lain :	16			*Other payables :*
- Pihak ketiga		592.736.461	607.100.700	*- Third parties*
- Pihak berelasi		3.413.274	3.413.274	*- Related parties*
Utang pajak	10b	26.079.733	41.643.009	*Taxes payable*
Beban akrual		121.159.112	117.704.528	*Accrued expenses*
Pendapatan diterima di muka		102.316.876	100.866.829	*Unearned revenue*
Utang pihak berelasi	17	48.469.184	49.344.184	*Due to related parties*
Liabilitas lainnya	18	105.764.050	105.764.050	*Other liability*
Liabilitas kontrak	19	3.176.047.947	2.410.147.782	*Contract liabilities*
Bagian jangka pendek :				*Current portion :*
- Utang bank jangka panjang	20	486.574.180	473.672.707	*- Long-term bank loans*
Jumlah liabilitas jangka pendek		5.164.606.043	4.261.836.756	*Total current liabilities*
Liabilitas jangka panjang				***Non-current liabilities***
Liabilitas kontrak	19	460.751.965	1.010.112.063	*Contract liabilities*
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek	20	5.327.714.365	5.539.863.255	*Long-term bank loan net of current portion*
Uang jaminan yang dapat dikembalikan	21	486.479.579	616.346.856	*Refundable deposits*
Liabilitas pajak tangguhan	10e	6.572.780	7.022.855	*Deferred tax liabilities*
Liabilitas imbalan kerja karyawan	22	76.100.178	67.741.117	*Employee benefits liability*
Jumlah liabilitas jangka panjang		6.357.618.867	7.241.086.146	*Total non-current liabilities*
Jumlah liabilitas		**11.522.224.910**	**11.502.922.902**	***Total liabilities***

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Ekuitas				***Equity***
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				***Equity attributable to owners of the Company***
Modal saham				*Share capital*
Modal dasar - 24.000.000.000 saham, nilai nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham. Telah ditempatkan dan disetor penuh 19.649.411.888 saham	23	1.964.941.189	1.964.941.189	*Authorized capital - 24,000,000,000 shares, par value of Rp 100 (full Rupiah) per share. Issued and fully paid 19,649,411,888 shares*
Tambahan modal disetor - neto	24	676.623.405	676.623.405	*Additional paid in capital - net*
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	25	(99.716.739)	(99.755.450)	*Difference in transactions value with non-controlling interests*
Saldo laba :				*Retained earnings :*
Ditentukan penggunaannya	26	14.000.000	13.000.000	*Appropriated*
Belum ditentukan penggunaannya		9.049.185.113	8.973.445.323	*Unappropriated*
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		11.605.032.968	11.528.254.467	*Total equity attributable to owners of the parent entity*
Kepentingan non-pengendali	27	130.091.514	126.592.773	*Non-controlling interests*
Jumlah ekuitas		11.735.124.482	11.654.847.240	*Total equity*
Jumlah liabilitas dan ekuitas		**23.257.349.392**	**23.157.770.142**	***Total liabilities and equity***

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) *(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)*

	Catatan/ *Notes*	30 September/*September* 2026	2025	
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya	28	2.096.499.690	1.657.636.593	*Sales, services and other revenues*
Beban pokok penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya	29	1.100.339.636	785.837.518	*Cost of sales, services and other revenues*
Laba bruto		996.160.054	871.799.075	***Gross profit***
Beban penjualan	30	(81.590.998)	(69.914.310)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	31	(301.410.545)	(294.498.049)	*General and administrative expenses*
Beban pajak final	10c	(55.117.139)	(45.371.549)	*Final tax expenses*
Pendapatan bunga		14.429.855	14.199.908	*Interest income*
Beban bunga dan keuangan lainnya	32	(466.676.673)	(455.612.795)	*Interest and other financial expenses*
Beban administrasi bank		(1.920.537)	(2.133.705)	*Bank charges*
Laba selisih kurs - bersih		241.248	256.508	*Foreign exchange gain - net*
Lainnya		16.389.031	263.883	*Others*
Jumlah		(875.655.758)	(852.810.109)	*Total*
Laba sebelum beban pajak		**120.504.296**	**18.988.966**	***Profit before tax expenses***
Beban pajak	10d	11.180.925	7.932.756	*Tax expenses*
Laba periode berjalan		**109.323.371**	**11.056.210**	***Profit for the period***
Penghasilan komprehensif lain :				*Other comprehensive income :*
- Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :				- *Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss :*
- Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	22	531.290	590.506	- *Remeasurement of employee benefits obligation*
- Pajak penghasilan terkait	10e	(93.301)	(108.804)	- *Related income tax*
- Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi		-	-	- *Items that will be reclassified subsequently to profit or loss*
Jumlah penghasilan komprehensif lain, setelah pajak		437.989	481.702	*Total other comprehensive income, after tax*
Jumlah penghasilan komprehensif periode berjalan		**109.761.360**	**11.537.912**	***Total comprehensive income for the period***
Jumlah laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				*Total profit for the period attributable to :*
Pemilik entitas induk		105.812.416	7.967.110	*Owners of the parent company*
Kepentingan non-pengendali	27	3.510.955	3.089.100	*Non-controlling interest*
		109.323.371	**11.056.210**	
Jumlah penghasilan komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				*Total comprehensive income for the period attributable to :*
Pemilik entitas induk		106.213.908	8.410.287	*Owners of the parent company*
Kepentingan non-pengendali		3.547.452	3.127.625	*Non-controlling interest*
		109.761.360	**11.537.912**	
Laba per saham - dasar (Rupiah penuh)	3s,33	5,39	0,41	*Earning per share - basic (full Rupiah)*

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

	Catatan/ *Notes*	Diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ *Atributable to owners of the parent company*								
		Modal saham/ *Share capital*	Tambahan modal disetor/ *Additional paid in capital*	Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali/ *Difference in transactions with non-controlling interests*	Saldo laba/ *Retained earnings*		Jumlah/ *Total*	Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak/ *Non-controlling interests in net assets of subsidiaries*	Jumlah ekuitas/ *Total equity*	
					Ditentukan penggunaannya/ *Appropriated*	Belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated*				
Saldo per 1 Januari 2025		**1.964.941.189**	**676.623.405**	**(99.755.450)**	**12.000.000**	**8.660.726.422**	**11.214.535.566**	**121.203.874**	**11.335.739.440**	***Balance as of 1 January 2025***
Pencadangan saldo laba Sebagai cadangan umum		-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	*Appropriation to general reserve*
Laba periode berjalan		-	-	-	-	7.967.110	7.967.110	3.089.100	11.056.210	*Profit for the period*
Laba komprehensif lain		-	-	-	-	443.177	443.177	38.525	481.702	*Other comprehensive income*
Saldo per 30 September 2025		**1.964.941.189**	**676.623.405**	**(99.755.450)**	**13.000.000**	**8.668.136.709**	**11.222.945.853**	**124.331.499**	**11.347.277.352**	***Balance as of 30 September 2025***
Saldo per 1 Januari 2026		**1.964.941.189**	**676.623.405**	**(99.755.450)**	**13.000.000**	**8.973.445.323**	**11.528.254.467**	**126.592.773**	**11.654.847.240**	***Balance as of 1 January 2026***
Pencadangan saldo laba Sebagai cadangan umum		-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	*Appropriation to general reserve*
Pembagian dividen	34	-	-	-	-	(29.474.118)	(29.474.118)	-	(29.474.118)	*Dividend distribution*
Pembelian saham dari Kepentingan nonpengendali	25	-	-	-	-	-	-	(10.000)	(10.000)	*Purchase of shares from non-controling interest*
Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali	25	-	-	38.711	-	-	38.711	(38.711)	-	*Difference in transaction with non-controling interest*
Laba periode berjalan		-	-	-	-	105.812.416	105.812.416	3.510.955	109.323.371	*Profit for the period*
Laba komprehensif lain		-	-	-	-	401.492	401.492	36.497	437.989	*Other comprehensive income*
Saldo per 30 September 2026		**1.964.941.189**	**676.623.405**	**(99.716.739)**	**14.000.000**	**9.049.185.113**	**11.605.032.968**	**130.091.514**	**11.735.124.482**	***Balance as of 30 September 2026***

	Catatan/ *Notes*	30 September/*September* 2026	2025	
Arus kas dari aktivitas operasi				***Cash flows from operating activities***
Penerimaan kas dari pelanggan		2.063.553.078	2.229.178.811	*Cash receipt from customers*
Pembayaran kas kepada :				*Cash payments to :*
Direksi dan karyawan		(264.583.235)	(267.960.699)	*Directors and employees*
Kontraktor, pemasok dan operasional		(1.487.754.715)	(1.255.527.506)	*Contractors, suppliers and operations*
Kas dari operasi		311.215.128	705.690.606	*Cash from operations*
Penerimaan bunga		14.429.855	14.199.908	*Interest income*
Pembayaran pajak - bersih		(80.478.302)	(77.389.949)	*Tax payments - net*
(Pembayaran) penerimaan dari pihak yang bukan pelanggan		(2.866.669)	610.059	*(Payment) received from other parties who are not customers*
Kas bersih dari aktivitas operasi		242.300.012	643.110.624	*Net cash from operating activities*
Arus kas dari aktivitas investasi				***Cash flow from investing activities***
Penurunan jaminan KPR	7a	80.597.267	66.789.273	*Decreased in mortgage collateral*
Penambahan tanah untuk dikembangkan		(7.089.178)	(43.397.256)	*Addition to land for development*
Kenaikan uang muka pembelian tanah		(205.839.129)	(126.086.768)	*Increase in advance for land purchases*
Penambahan properti investasi	13	(924.615)	(5.260.076)	*Addition to investment properties*
Penambahan aset tetap	14	(45.987.259)	(19.690.536)	*Addition to fixed assets*
Hasil penjualan aset tetap	14	395.495	439.189	*Proceeds from sales of fixed assets*
Hasil penjualan properti investasi	13	45.045	-	*Proceeds from sales of investment properties*
Penurunan (kenaikan) deposito berjangka	6	24.234.288	(24.444.672)	*Decrease (increase) in time deposits*
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(154.568.086)	(151.650.846)	*Net cash used for investing activities*
Arus kas dari aktivitas pendanaan				***Cash flows from financing activities***
Penarikan utang bank jangka panjang	20	167.427.000	1.719.198.000	*Drawdown of long-term bank loan*
Pembayaran utang bank jangka panjang	20	(372.149.862)	(1.769.106.876)	*Payment in long-term bank loan*
Pembayaran utang pihak berelasi		(875.000)	-	*Payment of amount due to related parties*
Penurunan dana jaminan pembayaran bunga	7b	10.737.989	16.956.373	*Decrease in interest reserve accounts*
Pembayaran bunga		(344.247.977)	(365.148.801)	*Interest payment*
Pembayaran dividen		(29.474.118)	-	*Dividend payment*
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan		(568.581.968)	(398.101.304)	*Net cash used for financing activities*

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

	Catatan/ *Notes*	30 September/*September* 2026	30 September/*September* 2025	
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas		(480.850.042)	93.358.474	*Net increase (decrease) in cash and cash equivalents*
Dampak perubahan selisih kurs terhadap kas dan setara kas		335.696	(8.489)	*Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents*
Kas dan setara kas awal tahun	5	1.180.529.205	656.950.627	*Cash and cash equivalents at beginning of the year*
Kas dan setara kas akhir periode	5	**700.014.859**	**750.300.612**	***Cash and cash equivalents at end of the period***
Transaksi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas (lihat Catatan 40)				*Transaction which not affect to the cash and cash equivalents (see Note 40)*

1. U m u m

a. Pendirian Perusahaan

PT Alam Sutera Realty Tbk. (selanjutnya disebut Perusahaan) didirikan berdasarkan akta notaris Ny. Erly Soehandjojo SH., No. 15 tanggal 3 November 1993. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No. 256 tanggal 10 November 1997 oleh Erly Soehandjojo SH., notaris di Jakarta. Perubahan anggaran dasar ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-4967.HT.01.04-TH.1998 tanggal 12 Mei 1998. Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta SH., No. 94 tanggal 23 April 2007, modal dasar Perusahaan ditingkatkan dari Rp 20 milyar menjadi Rp 250 milyar. Perubahan anggaran dasar ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. W7-05242.HT.01.04-TH.2007 tanggal 8 Mei 2007. Berdasarkan akta No. 111 tanggal 23 Agustus 2007 yang dibuat oleh notaris Misahardi Wilamarta SH., Perusahaan telah meningkatkan modal dasarnya dari Rp 250 milyar menjadi Rp 2.400 milyar, dan mengubah nama Perusahaan dari PT Adhihutama Manunggal menjadi PT Alam Sutera Realty, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. W7.09419.HT.01.04-TH.2007 tanggal 27 Agustus 2007.

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta SH., No. 162 tanggal 29 Agustus 2007 yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. W7-09583.HT.01.04-TH.2007 tanggal 30 Agustus 2007, maksud dan tujuan didirikan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan.

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta, SH., No. 71 tanggal 19 September 2007 tentang risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan, disetujui untuk : mengubah status Perusahaan dari Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka; mengubah nilai nominal saham dari Rp 1.000 per saham menjadi Rp 100 per saham; menyetujui Perusahaan melakukan penawaran umum perdana kepada masyarakat di Indonesia; menyetujui memberikan kuasa kepada direksi Perusahaan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan setelah penawaran umum dilaksanakan; menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan, disesuaikan dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya dalam rangka menjadi Perseroan Terbuka.

1. General

a. The Company's establishment

PT Alam Sutera Realty Tbk. *("the Company"), was established based on notarial deed made by Mrs. Erly Soehandjojo, SH., No. 15 dated 3 November 1993. The articles of association were amended several times, the latest by deed No. 256 dated 10 November 1997 of notary Mrs. Erly Soehandjojo SH., notary in Jakarta. The amendments of the articles of association were approved by Minister of Justice of Republic of Indonesia by Decision Letter No. C2-4967.HT.01.04.TH.1998 dated 12 May 1998. Based on deed No. 94 dated 23 April 2007 by notary Misahardi Wilamarta SH., the authorized capital of the Company was increased from Rp 20 billion to Rp 250 billion. The amendments of articles of association was approved by Minister of Justice and Human Rights of Republic of Indonesia with decision letter No. W7-05242.HT.01.04-TH.2007 dated 8 May 2007. Based on deed No. 111 dated 23 August 2007 by notary Misahardi Wilamarta SH., the Company increased its authorized capital from Rp 250 billion to Rp 2,400 billion, and changed the Company's name from PT Adhihutama Manunggal into PT Alam Sutera Realty. These changes were approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia with decision letter No. W7.09419.HT.01.04-TH.2007 dated 27 August 2007.*

Based on deed No. 162 dated 29 August 2007 by notary Misahardi Wilamarta SH., which was approved by Minister of Law and Human Right of Republic of Indonesia No. W7-09583.HT.01.04-TH.2007 dated 30 August 2007, the aims and objectives of the company's establishment are to engage in development and management of housing.

Based on Extra Ordinary Shareholders Meeting, by notarial deed of Misahardi Wilamarta, SH., No. 71 dated 19 September 2007, it was agreed to : change the Company's status from private Company into Public Company, amend the par value of shares from Rp 1,000 per share to Rp 100 per share; permit the Company to conduct initial public offering in Indonesia, give right to Company's board of Directors to state in the notarial deed regarding the increase of the Company's issued and fully paid up capital after public offering; allow to change the Company's articles of association, to conform with Law No. 8 year 1995 about Capital Market and the related regulations in the frame of Public Company.

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Perusahaan menjadi bernama PT Alam Sutera Realty Tbk, dengan maksud dan tujuan Perusahaan adalah bergerak dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan. Modal dasar Perusahaan berjumlah Rp 2.400.000.000 ribu yang terbagi atas 24.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham (Rupiah penuh).

Akta notaris ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. C-01547 HT.01.04-TH.2007 tanggal 29 Oktober 2007.

Berdasarkan akta notaris Unita Christina Winata, SH., No. 22 tanggal 16 Juni 2009, anggaran dasar Perusahaan telah disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan ketentuan peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam - LK), dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-36820.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 3 Agustus 2009.

Berdasarkan akta notaris Aryanti Artisari, SH., No. 42 tanggal 8 Maret 2012, anggaran dasar Perusahaan telah diubah dan perubahan ini telah didaftarkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Daftar Perseroan No. AHU.0026346.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 27 Maret 2012.

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 10 tanggal 23 Juni 2015 oleh notaris Aulia Taufani SH., disetujui untuk melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan peraturan-peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan nomor AHU-AH.01.03-0949437 tanggal 8 Juli 2015.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 3 tanggal 22 Mei 2019 oleh notaris Shanti Indah Lestari, SH., Mkn., disetujui untuk mengubah anggaran dasar Perseroan pada pasal 3 mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yakni dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan dengan surat keputusan No. AHU-0029368.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 28 Mei 2019.

1. General *(continued)*

a. The Company's establishment *(continued)*

In relation with the above changes, the Company's name became PT Alam Sutera Realty Tbk, the aims and objectives of the Company are to engage in development and management of housing. The Company's authorized capital amounting to Rp 2,400,000,000 thousands consisting of 24,000,000,000 shares with par value of Rp 100 per share (full Rupiah).

This notarial deed has been approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia by decision letter No. C-01547 HT.01.04-TH.2007 dated 29 October 2007.

Based on deed No. 22 dated 16 June 2009 by notary Unita Christina Winata, SH., the Company's articles of association has been amended to comply with Law No. 40 year 2007 regarding Limited Company and stipulation of regulation of Capital Market and Financial Institution Supervisory Board, which has been approved by Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with decision letter No. AHU-36820.AH.01.02.Tahun 2009 dated 3 August 2009.

Based on deed No. 42 dated 8 March 2012 by notary Aryanti Artisari, SH., the Company's articles of association has been amended and the amendments were registered to Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia by the Company registered No. AHU.0026346. AH.01.09.Tahun 2012 dated 27 March 2012.

Based on the Deed of the Extraordinary General Meeting of the Shareholders No. 10 dated 23 June 2015 by notary Aulia Taufani SH., it was approved to amend the articles of association of the Company in order to comply with the rules of the Financial Services Authority. Amendments to the Articles of Association have been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with register number AHU-AH.01.03-0949437 dated 8 July 2015.

Based on the Deed of the Meeting Amendment to the Company's Articles of Association No. 3 dated 22 May 2019 by the notary Shanti Indah Lestari, SH., Mkn., it was approved to amend the articles of association of the Company in article 3 regarding the aims and objectives and business activity are to engage in development and management of housing. The amendment to the Company's Articles of Association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with decision letter No. AHU-0029368.AH.01.02.TAHUN 2019 dated 28 May 2019.

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 8 tanggal 26 Agustus 2020 oleh notaris Shanti Indah Lestari, SH., Mkn, disetujui untuk melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka yaitu pasal 16 tentang Rencana Kerja, Tahun Buku dan Laporan Tahunan, pasal 17 tentang Rapat Umum Pemegang Saham dan pasal 18 tentang Tempat, Pemberitahuan, Pengumuman, Pemanggilan dan Waktu Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham, pasal 19 tentang Pimpinan dan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham, pasal 20 tentang Tata Tertib, Kuorum, Hak Suara dan Keputusan dalam Rapat Umum Pemegang Saham, pasal 21 tentang Penggunaan Laba dan Pembagian Dividen dan pasal 24 tentang Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, Pemisahan, Pembubaran dan Likuidasi. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan nomor AHU-AH.01.03-0389624 tanggal 22 September 2020.

Perusahaan dan entitas anak (bersama-sama disebut "Grup") berkedudukan di Wisma Argo Manunggal, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 Jakarta dan mempunyai proyek real estat yang berkedudukan di Kecamatan Serpong, Kecamatan Tangerang, Kecamatan Pinang dan Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang, Provinsi Banten, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Kabupaten Depok, Jawa Barat dan Kecamatan Kuta Selatan, Badung, Bali serta memiliki tanah untuk dikembangkan yang terletak di Kecamatan Pinang, Kecamatan Pasar Kemis, Kecamatan Tangerang Provinsi Banten, di Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, di Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Provinsi Riau, di Kecamatan Denpasar Selatan, Badung, Bali, di Kecamatan Cibitung dan Kecamatan Setu, Bekasi, Jawa Barat.

Perusahaan mulai melakukan kegiatan operasional dengan pembelian tanah dalam tahun 1999.

Proyek real estat utama yang dimiliki oleh Perusahaan dan entitas anak pada saat ini adalah proyek Kawasan Alam Sutera di Serpong dan proyek Suvarna Padi dan Suvarna Sutera di Pasar Kemis, Tangerang, proyek Sutera Rasuna di Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, proyek Kota Ayodhya di Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, proyek Sawangan, Depok, proyek gedung perkantoran The Tower dan gedung perkantoran Wisma Argo Manunggal di Jakarta, proyek Bojongsari di Depok serta Garuda Wisnu Kencana Cultural Park di Bali.

1. General *(continued)*

a. The Company's establishment *(continued)*

The Company's Articles of Association No. 8 dated 26 August 2020 by the notary Shanti Indah Lestari, SH., Mkn., it was approved to make changes to the Company's Articles of Association in order to adjust to the provisions of the Financial Services Authority Regulation No. 15/POJK.04/2020 regarding the Planning and Organizing of the General Meeting of Shareholders of a Public Company, namely Article 16 regarding Work Plan, Fiscal Year and Annual Report, Article 17 regarding the General Meeting of Shareholders and Article 18 regarding Place, Notification, Announcement, Invitation and Time The holding of the General Meeting of Shareholders, Article 19 regarding the Chairperson and Minutes of the General Meeting of Shareholders, Article 20 regarding Procedures, Quorum, Voting Rights and Decisions at the General Meeting of Shareholders, Article 21 regarding Use of Profits and Distribution of Dividends and Article 24 regarding Mergers, Consolidations, Acquisition, Separation, Dissolution and Liquidation. The amendment to the Company's Articles of Association has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with number AHU-AH.01.03-0389624 dated 22 September 2020.

The Company and its subsidiaries (together called "Group") is domiciled at Wisma Argo Manunggal Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 Jakarta and owns real estate projects which are located at Kecamatan Serpong, Kecamatan Tangerang, Kecamatan Pinang and Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Province Banten, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Kabupaten Depok, West Java and Kecamatan Kuta Selatan, Badung, Bali and has owned lands for development located in Kecamatan Pinang, Kecamatan Pasar Kemis, Kecamatan Tangerang Province Banten, in Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Province West Java and Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Province Riau, in Kecamatan Denpasar Selatan, Badung, Bali, in Kecamatan Cibitung and Kecamatan Setu, Bekasi, West Java.

The Company commenced its operational activity and purchases of land in 1999.

The main real estate projects owned by the Company and its subsidiaries recently are Alam Sutera Residential and Commercial projects in Serpong and Suvarna Padi and Suvarna Sutera projects in Pasar Kemis, Tangerang, Sutera Rasuna projects In Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Kota Ayodhya project in Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Sawangan project, Depok, The Tower office building project and Wisma Argo Manunggal office building in Jakarta, Bojongsari project in Depok and Garuda Wisnu Kencana Cultural Park in Bali.

1. Umum (lanjutan)

b. Entitas Induk dan Entitas Induk Utama

Pemegang saham utama dan pengendali Grup adalah keluarga Almarhum Tuan The Ning King.

c. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada akhir periode September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut :

1. General *(continued)*

b. Parent and Ultimate Parent Company

The principal shareholder and the controlling Group are the family of the Late Mr. The Ning King.

c. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee, Corporate Secretary and Employees

The compositions of Board of Commissioners and Directors of the Company at the end of period September 2026 and 2025 are as follows :

	Berdasarkan Akta No. 13 tanggal 17 Juni 2025/ *Based on Deed No. 13 dated 17 June 2025*	
Dewan Komisaris		*Boards of Commissioners*
Komisaris Utama	Tn/ *Mr.* Haryanto Tirtohadiguno	*President Commissioner*
Komisaris	Ny/ *Mrs.* Angeline Sutedja	*Commissioner*
Komisaris	Tn/ *Mr.* Leo Yulianto Sutedja	*Commissioner*
Komisaris Independen	Tn/ *Mr.* Pingki Elka Pangestu	*Independent Commissioner*
Komisaris Independen	Tn/ *Mr.* Antonius Ignatius Karamoy	*Independent Commissioner*
Direksi		*Boards of Directors*
Direktur Utama	Tn/ *Mr.* Joseph Sanusi Tjong	*President Director*
Direktur	Ny/ *Mrs.* Ir. Lilia Setiprawarti Sukotjo	*Director*
Direktur	Tn/ *Mr.* Tri Tamtomo H.R. Danoeri	*Director*
Direktur	Ny/ *Mrs.* Sari Setyaningrum	*Director*
Direktur	Tn/ *Mr.* Emil Syarief Husen	*Director*
Direktur	Tn/ *Mr.* Andrew Charles Walker	*Director*

Berdasarkan hasil rapat Dewan Komisaris tanggal 17 Juni 2025, disetujui untuk menunjuk susunan Komite Audit Perusahaan yang berlaku sejak 17 Juni 2025 dengan susunan sebagai berikut :

Ketua	:	Antonius Ignatius Karamoy
Anggota	:	Stania Suwita Pranoto
Anggota	:	Cecylia Ratna Sari S.

Based on Board of Commissioners meeting dated 17 June 2025, it was agreed to appoint the Audit Committee effective from 17 June 2025 with the composition as follows :

Chairman	*:*	*Antonius Ignatius Karamoy*
Member	*:*	*Stania Suwita Pranoto*
Member	*:*	*Cecylia Ratna Sari S.*

Berdasarkan surat tanggal 1 September 2016, Perusahaan menunjuk Tony Rudiyanto sebagai Sekretaris Perusahaan.

Based on letter dated 1 September 2016, the Company appointed Tony Rudiyanto as Corporate Secretary.

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sebesar Rp 24.521.004 ribu dan Rp 24.478.859 ribu masing-masing untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025.

Total remuneration given to Board of Commissioners and Directors of the Company amounted to Rp 24,521,004 thousands and Rp 24,478,859 thousands, respectively, for the period ended 30 September 2026 and 2025.

Perusahaan dan entitas anak mempekerjakan 1.884 orang dan 1.956 orang pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 (tidak diaudit).

The Company and its subsidiaries employed 1,884 and 1,956 employees as of 30 September 2026 and 31 December 2025, respectively (unaudited).

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak

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

1. General *(continued)*

d. The structure of the Company and its subsidiaries

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

Nama entitas anak/ *Subsidiaries name*	Kegiatan utama/ *Main activities*	Kedudukan/ *Domicile*	Tahun mulai operasi/ *Years of commencing operations*
Entitas anak yang dimiliki secara langsung :/ *Directly owned subsidiaries :*			
PT Delta Mega Persada	Real estat/*Real estate*	Jakarta	2013
PT Duta Prakarsa Development	Real estat dan pengelola gedung/ *Real estate and building management*	Banten	2013
PT Nusa Cipta Pratama	Konsultasi, investasi dan pengelolaan gedung/ *Consultant, investments and building management*	Banten	2013
PT Garuda Adhimatra Indonesia	Pariwisata dan real estat/ *Tourism and real estate*	Bali	2000
PT Tangerang Matra Real Estate	Real estat dan pengelolaan gedung/*Real estate and building management*	Banten	2017
Carlisle Venture Pte. Ltd.	Penjualan barang/ *Sale of goods*	Singapura/ *Singapore*	2013
Melalui/ *Through* PT Nusa Cipta Pratama dan/ *and* PT Duta Prakarsa Development :			
PT Alfa Goldland Realty	Real estat dan pengelolaan gedung /*Real estate and building management*	Banten	1994
Melalui/ *Through* PT Alfa Goldland Realty :			
PT Nusa Raya Mitratama	Real estat/*Real estate*	Jakarta	1996
Melalui/ *Through* PT Delta Mega Persada :			
PT Permata Indah Kedaton	Sub-perusahaan induk/ *Sub-holding*	Banten	2011
PT Delta Manunggal Raharja	Real estat/*Real estate*	Jakarta	2017
Melalui/ *Through* PT Permata Indah Kedaton :			
PT Duta Realtindo Jaya	Real estat/*Real estate*	Banten	2011
Melalui/ *Through* PT Nusa Raya Mitratama :			
PT Merdu Gemilang Mitratama	Jasa penunjang dan penyelenggara acara seni/ *Supporting services and organizing art events*	Banten	2023

Nama entitas anak/ *Subsidiaries name*	Persentase kepemilikan (%)/ *Percentage of ownership (%)* 30 Sep./ *Sep.* 2026	31 Des./ *Dec.* 2025
Entitas anak yang dimiliki secara langsung :/ *Directly owned subsidiaries :*		
PT Delta Mega Persada	99,54	99,54
PT Duta Prakarsa Development	99,00	99,00
PT Nusa Cipta Pratama	99,98	99,98
PT Garuda Adhimatra Indonesia	90,29	90,29
PT Tangerang Matra Real Estate	99,83	99,83
Carlisle Venture Pte. Ltd.	100,00	100,00

1. Umum (lanjutan)

1. General *(continued)*

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak (lanjutan)

d. The structure of the Company and its subsidiaries *(continued)*

Nama entitas anak/ *Subsidiaries name*	Persentase kepemilikan (%)/ *Percentage of ownership (%)* 30 Sep./ *Sep.* 2026	31 Des./ *Dec.* 2025
Entitas anak yang dimiliki secara tidak langsung :/ *Indirectly owned subsidiaries :*		
Melalui/ *Through* PT Nusa Cipta Pratama dan/ *and* PT Duta Prakarsa Development :		
PT Alfa Goldland Realty	99,99	99,99
Melalui/ *Through* PT Alfa Goldland Realty :		
PT Nusa Raya Mitratama	99,999	99,999
Melalui/ *Through* PT Delta Mega Persada :		
PT Permata Indah Kedaton	99,20	99,20
PT Delta Manunggal Raharja	99,00	99,00
Melalui/ *Through* PT Permata Indah Kedaton :		
PT Duta Realtindo Jaya	99,20	99,20
Melalui/ *Through* PT Nusa Raya Mitratama :		
PT Merdu Gemilang Mitratama	72,83	72,83

Nama entitas anak/ *Subsidiaries name*	Total aset (sebelum eliminasi)/ *Total assets (before elimination)* 30 Sep./ *Sep.* 2026 (dalam ribuan Rupiah/ *expressed in thousands Rupiah*)	31 Des./ *Dec.* 2025 (dalam ribuan Rupiah/ *expressed in thousands Rupiah*)
Entitas anak yang dimiliki secara langsung :/ *Directly owned subsidiaries :*		
PT Delta Mega Persada dan entitas anak/ *and its subsidiaries*	6.852.422.353	6.764.379.702
PT Duta Prakarsa Development	1.634.178.437	1.553.262.067
PT Nusa Cipta Pratama dan entitas anak/ *and its subsidiary*	8.222.506.634	8.167.393.781
PT Garuda Adhimatra Indonesia	1.378.495.323	1.370.067.334
PT Tangerang Matra Real Estate	7.874.122.986	7.354.382.757
Carlisle Venture Pte. Ltd	3.067.016	913.792
Entitas anak yang dimiliki secara tidak langsung :/ *Indirectly owned subsidiaries :*		
Melalui/ *Through* PT Nusa Cipta Pratama dan/ *and* PT Duta Prakarsa Development :		
PT Alfa Goldland Realty dan entitas anak/ *and its subsidiary*	8.204.575.820	8.150.270.406
Melalui/ *Through* PT Alfa Goldland Realty :		
PT Nusa Raya Mitratama dan entitas anak/ *and its subsidiary*	287.543.028	279.152.510
Melalui/ *Through* PT Delta Mega Persada :		
PT Permata Indah Kedaton dan entitas anak/ *and its subsidiary*	541.514.582	536.208.244
PT Delta Manunggal Raharja	1.282.403.387	1.251.022.457
Melalui/ *Through* PT Permata Indah Kedaton :		
PT Duta Realtindo Jaya	541.582.650	536.228.370
Melalui/ *Through* PT Nusa Raya Mitratama :		
PT Merdu Gemilang Mitratama	2.108.879	3.565.687

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak (lanjutan)

Informasi keuangan entitas anak yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali dalam jumlah material pada tanggal dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut :

1. General *(continued)*

d. The structure of the Company and its subsidiaries *(continued)*

Financial information of subsidiaries that have material non-controlling interests as of and for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 are as follows :

Nama Entitas Anak/ *Name of Subsidiary*		Bagian kepemilikan/ *Equity held* (%)	Bagian kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak/ *Portion of non-controlling interest on subsidiaries net assets* (dalam ribuan Rupiah/ *expressed in thousands Rupiah*)	Bagian kepentingan non-pengendali atas jumlah laba (rugi) periode berjalan entitas anak/ *Portion of non-controlling interest on total income (loss) for the period of subsidiaries* (dalam ribuan Rupiah/ *expressed in thousands Rupiah*)
			30 Sep./ *Sep.* 2026	
PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAIN)	(2026)	9,71%	56.822.524	1.438.648
			31 Des./*Dec.* 2025	30 Sep./ *Sep*. 2025
	(2025)	9,71%	55.349.601	1.740.927

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan dari entitas anak. Jumlah-jumlah tersebut sebelum dieliminasi dengan transaksi antar entitas dalam Grup.

The summarized financial information of these subsidiaries is provided below. This information is based on amounts before inter-company eliminations.

Ringkasan laporan posisi keuangan GAIN pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 :

Summarized statement of financial position of GAIN as of 30 September 2026 and 31 December 2025 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ *expressed in thousands Rupiah*)		
	30 Sep./*Sep*.2026	31 Des./*Dec*.2025	
Aset lancar	37.748.353	17.166.035	*Current assets*
Aset tidak lancar	1.340.746.971	1.352.901.299	*Non-current assets*
Jumlah aset	1.378.495.324	1.370.067.334	*Total assets*
Liabilitas jangka pendek	61.528.578	48.547.174	*Current liabilities*
Liabilitas jangka panjang	693.223.046	712.951.495	*Non-current liabilities*
Jumlah liabilitas	754.751.624	761.498.669	*Total liabilities*
Jumlah ekuitas	623.743.700	608.568.665	*Total equity*

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 :

Summarized statement of profit or loss and other comprehensive income the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 :

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak (lanjutan)

1. General *(continued)*

d. The structure of the Company and its subsidiaries *(continued)*

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ *expressed in thousands Rupiah*)		
	30 Sep./*Sep*. 2026	30 Sep./*Sep*. 2025	
Pendapatan	167.218.832	168.142.866	*Revenue*
Laba periode berjalan	14.821.906	17.936.187	*Profit (loss) for the period*
Penghasilan komprehensif lain setelah pajak	353.129	372.865	*Other comprehensive income after tax*
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	15.175.035	18.309.052	*Total comprehensive profit for the year*
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan non-pengendali	-	-	*Dividends paid to non-controlling interest*

Ringkasan informasi arus kas untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 :

Summarized cash flow information for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ *expressed in thousands Rupiah*)		
	30 Sep./*Sep*. 2026	30 Sep./*Sep*. 2025	
Operasi	65.792.513	81.271.858	*Operating*
Investasi	(7.448.502)	(3.757.281)	*Investing*
Pendanaan	(48.628.019)	(71.198.313)	*Financing*
Kenaikan bersih kas dan setara kas	9.715.992	6.316.264	*Net increase in cash and cash equivalents*

Perubahan persentase kepemilikan

Tahun 2015

Pada bulan Januari 2015, entitas anak - PT Delta Manunggal Raharja telah meningkatkan modal dasar dari Rp 10 milyar menjadi Rp 153 milyar, dan modal disetor dari Rp 2.500.000 ribu menjadi Rp 153.000.000 ribu yang seluruhnya diambil bagian oleh entitas anak - PT Delta Mega Persada sehingga persentase kepemilikan saham PT Delta Mega Persada pada PT Delta Manunggal Raharja menjadi 99,99%.

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 4 dan 5 tanggal 29 Juli 2015, PT Delta Mega Persada telah membeli sebanyak 33.555 saham PT Permata Indah Kedaton - entitas anak dari kepentingan non-pengendali - PT Bumi Asri Cipta Mandiri sebesar Rp 314.730.850 ribu, sehingga kepemilikan saham PT Delta Mega Persada pada PT Permata Indah Kedaton menjadi 99,20% (Catatan 25).

Change in ownership interest

Year 2015

In January 2015, the subsidiary - PT Delta Manunggal Raharja increased the authorized capital from Rp 10 billion to Rp 153 billion and paid up capital from Rp 2,500,000 thousands to Rp 153,000,000 thousands which was entirely subscribed by subsidiary - PT Delta Mega Persada so that the percentage of ownership of PT Delta Mega Persada in PT Delta Manunggal Raharja becomes 99.99%.

Based on notarial deed Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 4 and 5 dated 29 July 2015, PT Delta Mega Persada has bought with total of 33,555 shares of PT Permata Indah Kedaton - subsidiary from non-controlling interests - PT Bumi Asri Cipta Mandiri amounting to Rp 314,730,850 thousands, therefore the share ownership of PT Delta Mega Persada in PT Permata Indah Kedaton becomes 99.20% (Note 25).

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak (lanjutan)

Pada bulan Oktober 2015, entitas anak - PT Delta Mega Persada telah meningkatkan modal disetor dari Rp 600.000.000 ribu menjadi Rp 1.132.248.152 ribu yang seluruhnya diambil bagian oleh Perusahaan sehingga persentase kepemilikan saham Perusahaan pada PT Delta Mega Persada menjadi 99,54%.

Tahun 2016

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 33 dan 34 tanggal 30 Desember 2015, yang telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan nomor AHU-AH.01.03-0008804 tanggal 29 Januari 2016, bahwa PT Permata Indah Kedaton telah membeli saham PT Duta Realtindo Jaya - entitas anak sebanyak 5.280 saham dari kepentingan non-pengendali - PT Bumi Asri Cipta Mandiri sebesar Rp 13.200.000 ribu, sehingga kepemilikan saham PT Permata Indah Kedaton pada PT Duta Realtindo Jaya menjadi 99,20% (Catatan 25).

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 6 tanggal 20 Juli 2016, Perusahaan telah menjual saham PT Delta Mega Persada - entitas anak, sebanyak 10.000 saham kepada CFLD Investment II Pte. Ltd., sehingga persentase kepemilikan saham Perusahaan pada PT Delta Mega Persada menjadi 99,54% (Catatan 25).

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja S.H, M.Kn. No. 15 tanggal 21 Desember 2016, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Keputusan No. AHU-0024510.AH.01.02. TAHUN 2016 tanggal 21 Desember 2016, modal dasar PT Tangerang Matra Real Estate - entitas anak ditingkatkan dari semula Rp 1.250.000.000 ribu menjadi Rp 2.500.000.000 ribu, terdiri dari 2.500.000.000 saham @ Rp 1.000. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp 1.000.000.000 ribu telah diambil bagian oleh PT Alam Sutera Realty Tbk sebesar Rp 517.660.000 ribu, PT Alfa Goldland Realty sebesar Rp 477.840.000 ribu dan PT Rawa Intan sebesar Rp 4.500.000 ribu, sehingga persentase kepemilikan saham Grup pada PT Tangerang Matra Real Estate menjadi 99,80%.

1. General *(continued)*

d. The structure of the Company and its subsidiaries *(continued)*

In October 2015, the subsidiary - PT Delta Mega Persada increased its paid-up capital of Rp 600,000,000 thousands to Rp 1,132,248,152 thousands which was entirely subscribed by the Company so that the percentage of ownership of the Company's shares in PT Delta Mega Persada becomes 99.54%.

Year 2016

Based on notarial deed Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 33 dan 34 dated 30 December 2015, which has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with register number AHU-AH.01.03-0008804 dated 29 January 2016, that PT Permata Indah Kedaton has purchased shares of PT Duta Realtindo Jaya - subsidiary with total of 5,280 shares from non-controlling interests - PT Bumi Asri Cipta Mandiri amounting to Rp 13,200,000 thousands, therefore the share ownership of PT Permata Indah Kedaton in PT Duta Realtindo Jaya becomes 99.20% (Note 25).

Based on notarial deed Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 6 dated 20 July 2016, The Company has sold shares of PT Delta Mega Persada - subsidiary, with total of 10,000 shares to CFLD Investment II Pte. Ltd., so that the percentage of ownership of the Company's shares in PT Delta Mega Persada become 99.54% (Note 25).

Based on the notarial deed of Audrey Tedja S.H, M.Kn. No. 15 dated 21 December 2016, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through the Decree No. AHU-0024510.AH.01.02. TAHUN 2016 dated 21 December 2016, authorized capital of PT Tangerang Matra Real Estate - subsidiary increased from Rp 1,250,000,000 thousands to Rp 2,500,000,000 thousands, consists of 2,500,000,000 shares @ Rp 1,000. Increased issued and fully paid amounted Rp 1,000,000,000 thousands had taken by PT Alam Sutera Realty Tbk amounted Rp 517,660,000 thousands, PT Alfa Goldland Realty amounted Rp 477,840,000 thousands and PT Rawa Intan amounted Rp 4,500,000 thousands, so that the percentage of ownership of the Group's shares in PT Tangerang Matra Real Estate become 99.80%.

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak (lanjutan)

Tahun 2022

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja S.H., M.Kn. No. 18 tanggal 26 Desember 2022, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Keputusan No. AHU-0129694.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 27 Desember 2022, modal dasar PT Tangerang Matra Real Estate - entitas anak ditingkatkan dari semula Rp 2.500.000.000 ribu menjadi Rp 5.505.000.000 ribu, dan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 2.250.000.000 ribu menjadi Rp 5.505.000.000 ribu. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 3.255.000.000 ribu diambil bagian oleh Perusahaan sebesar Rp 2.842.745.000 ribu, entitas anak - PT Alfa Goldland Realty sebesar Rp 407.255.000 ribu dan PT Rawa Intan sebesar Rp 5.000.000 ribu, sehingga persentase kepemilikan saham Grup pada PT Tangerang Matra Real Estate menjadi 99,83%.

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja S.H., M.Kn. No. 19 tanggal 26 Desember 2022, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Keputusan No. AHU-0129693.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 27 Desember 2022, modal dasar PT Delta Manunggal Raharja - entitas anak ditingkatkan dari semula Rp 153.000.000 ribu menjadi Rp 347.792.525 ribu, dan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 153.000.000 ribu menjadi Rp 347.792.525 ribu. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 194.792.525 ribu diambil bagian oleh entitas anak - PT Delta Mega Persada sebesar Rp 191.334.600 ribu, dan PT Manunggal Prime Development sebesar Rp 3.457.925 ribu, sehingga persentase kepemilikan saham PT Delta Mega Persada pada PT Delta Manunggal Raharja menjadi 99,00%.

Kebijakan akuntansi penting Entitas Anak dalam penyusunan laporan keuangannya sesuai dengan kebijakan akuntansi material penting entitas induk.

e. Penawaran umum perdana saham

Pada tanggal 7 Desember 2007, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam - LK) dengan suratnya No. S.6232/BL/2007 untuk melakukan penawaran umum atas 3.142.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 18 Desember 2007, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Surabaya.

1. General *(continued)*

d. The structure of the Company and its subsidiaries *(continued)*

Year 2022

Based on the notarial deed of Audrey Tedja S.H., M.Kn. No. 18 dated 26 December 2022, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through the Decree No. AHU-0129694.AH.01.02.TAHUN 2022 dated 27 December 2022, authorized capital of PT Tangerang Matra Real Estate - subsidiary increased from Rp 2,500,000,000 thousands to Rp 5,505,000,000 thousands, and issued and paid-up capital from Rp 2,250,000,000 thousands to Rp 5,505,000,000 thousands. The increase in issued and paid-up capital of Rp 3,255,000,000 thousands had taken by PT Alam Sutera Realty Tbk amounted Rp 2,842,745,000 thousands, subsidiaries - PT Alfa Goldland Realty amounted Rp 407,255,000 thousands and PT Rawa Intan amounted Rp 5,000,000 thousands, so that the percentage of ownership of the Group's shares in PT Tangerang Matra Real Estate become 99.83%.

Based on the notarial deed of Audrey Tedja S.H., M.Kn. No. 19 dated 26 December 2022, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through the Decree No. AHU-0129693.AH.01.02.TAHUN 2022 dated 27 December 2022, the authorized capital of PT Delta Manunggal Raharja - a subsidiary was increased from Rp 153,000,000 thousands to Rp 347,792,525 thousands, and issued and paid-up capital from Rp 153,000,000 thousands to Rp 347,792,525 thousands. The increase in issued and paid-up capital of Rp 194,792,525 thousands had taken by subsidiaries - PT Delta Mega Persada amounted Rp 191,334,600 thousands, and PT Manunggal Prime Development amounted Rp 3,457,925 thousands, so that the percentage of PT Delta Mega Persada's share ownership in PT Delta Manunggal Raharja to 99.00%.

The significant accounting policies in preparing the Subsidiaries' financial statements in accordance with the material accounting policies of the parent entity.

e. Initial public offering

On 7 December 2007, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency ("Bapepam - LK") in his letter No. S.6232/BL/2007 for its public offering of 3,142,000,000 shares. On 18 December 2007, these shares were listed on the Jakarta and Surabaya stock exchanges.

1. Umum (lanjutan)

f. Tanggung jawab dan penerbitan laporan keuangan konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk dan entitas anak per tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh direksi perusahaan pada tanggal 29 Oktober 2026. Direksi Perusahaan bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

1. General *(continued)*

f. Responsibility and publication of the consolidated financial statements

The consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its subsidiaries as of and for the year ended 30 September 2026 were completed and authorized for issuance on 29 October 2026. The Company's Directors are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

2. Kombinasi bisnis entitas sepengendali

Perusahaan melakukan berbagai transaksi yang merupakan kombinasi bisnis entitas sepengendali sebagai berikut (dalam ribuan Rupiah) :

2. Business combination of entities under common control

The Company conducted several transactions which represent business combination of entities under common control as follows (expressed in thousands Rupiah) :

Tahun 2007	(39.695.517)	*Year 2007*
Tahun 2012	355.999	*Year 2012*
Jumlah	**(39.339.518)**	***Total***

Tahun 2007, antara lain :

- Pada tanggal 23 Agustus 2007, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan menerima inbreng kepemilikan saham PT Tangerang Fajar Industrial Estate pada PT Duta Prakarsa Development sebesar 94.000.000 saham senilai Rp 94 Milyar atau dengan kepemilikan sebesar 98,95%.

- Pada tanggal 23 Agustus 2007, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan menerima inbreng kepemilikan saham PT Manunggal Prime Development, PT Bukit Asri Padang Golf; PT Tangerang Fajar Industrial Estate pada PT Delta Mega Persada masing-masing sebesar 266.480.000 saham, 106.190.000 saham, dan 204.095.000 saham masing-masing senilai Rp 266.480.000 ribu, Rp 106.190.000 ribu, dan Rp 204.095.000 ribu atau dengan kepemilikan masing-masing sebesar 45,70%, 18,21% dan 35,00%.

- Pada tanggal 23 Agustus 2007, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan menerima inbreng kepemilikan saham PT Argo Manunggal Land Development pada PT Nusa Cipta Pratama sebesar 515.916.000 saham senilai Rp 515.916.000 ribu atau dengan kepemilikan sebesar 99,98%.

Year 2007*, among others :*

- *On 23 August 2007, the Company increased share capital by receiving in-specie contribution of share ownership of PT Tangerang Fajar Industrial Estate in PT Duta Prakarsa Development of 94,000,000 shares with nominal value of Rp 94 billion or 98.95% ownership.*

- *On 23 August 2007, the Company increased the share capital by receiving in-specie contribution of share ownership of PT Manunggal Prime Development, PT Bukit Asri Padang Golf; PT Tangerang Fajar Industrial Estate in PT Delta Mega Persada, of 266,480,000 shares, 106,190,000 shares and 204,095,000 share of each with nominal value of Rp 266,480,000 thousands, Rp 106,190,000 thousands and Rp 204,095,000 thousands or 45.70%, 18.21% and 35.00% ownership, respectively.*

- *On 23 August 2007, the Company increased share capital by receiving in-specie contribution of shares ownership of PT Argo Manunggal Land Development in PT Nusa Cipta Pratama of 515,916,000 shares with nominal value of Rp 515,916,000 thousands or 99.98% ownership.*

2. Kombinasi bisnis entitas sepengendali (lanjutan)

Perusahaan dan entitas anak sebelum dan setelah inbreng saham-saham tersebut merupakan perusahaan-perusahaan yang baik langsung maupun tidak langsung dikendalikan oleh PT Selaras Citamanunggal di mana pemegang saham mayoritasnya adalah PT Tunas Koralindo melalui pemilikan saham dan atau kemampuan menunjuk atau memberhentikan mayoritas pengurus, dan atau mempunyai hak suara yang melebihi 50% pada perusahaan-perusahaan tersebut, sehingga transaksi tersebut merupakan transaksi entitas sepengendali.

Rincian jumlah lembar saham, harga perolehan dan bagian proporsional saham atas nilai buku aset bersih entitas anak pada saat diakuisisi adalah sebagai berikut :

2. Business combination of entities under common control *(continued)*

The Company and its subsidiaries before and after contribution in specie of said shares are controlled directly or indirectly by PT Selaras Citamanunggal where its majority shareholder is PT Tunas Koralindo through share ownership and or has the right to appoint or terminate the majority of the members of the board of directors and or has over 50% of the voting right of said companies, so the said transaction as transaction of entities under common control.

The breakdown of total shares, acquisition cost and share proportion on book value of subsidiaries's net assets at acquisition date area as follows :

	Jumlah lembar saham/ *Total shares*	Harga perolehan/ *Acquisition cost* (Rp 000)	Bagian proporsional saham atas nilai buku aset bersih/ *Portion of share on book value of net assets* (Rp 000)	Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali/ *Difference in transaction value of business combination of entities under common control* (Rp 000)
PT Nusa Cipta Pratama	515.916.000	515.916.000	485.263.545	(30.652.455)
PT Delta Mega Persada	576.765.000	576.765.000	572.660.843	(4.104.157)
PT Duta Prakarsa Development	94.000.000	94.000.000	89.061.095	(4.938.905)
Jumlah/ *Total*	**1.186.681.000**	**1.186.681.000**	**1.146.985.483**	**(39.695.517)**

Tahun 2012

Berdasarkan akta jual beli saham No. 43, 44 dan 45 tanggal 19 Desember 2012 oleh notaris Jose Dima Satria SH., MKn., PT Manunggal Prime Development - pihak berelasi, pemilik 1.980.000 saham PT Delta Manunggal Raharja ("DMR"), dan Tuan Hungkang Sutedja - pihak berelasi, pemilik sebanyak 500.000 saham DMR, menjual saham-sahamnya kepada PT Delta Mega Persada (DMP) - entitas anak, dengan harga seluruhnya sebesar Rp 4.960.000 ribu.

Atas transaksi-transaksi pembelian saham DMR di atas, entitas anak (DMP) secara langsung menguasai 99,20% saham DMR.

Rincian biaya perolehan dan bagian proporsional atas nilai buku aset bersih entitas anak pada saat diakuisisi adalah sebagai berikut (dalam ribuan Rupiah) :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih (99,20%)	5.319.232
Biaya perolehan	(4.960.000)
Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	**359.232**

Year 2012

Based on share purchase deed No. 43, 44 and 45 dated 19 December 2012 by notary Jose Dima Satria SH., MKn., PT Manunggal Prime Development - related party, owned 1,980,000 shares of PT Delta Manunggal Raharja ("DMR") and Mr. Hungkang Sutedja - related party, owned 500,000 shares of DMR were sold their shares to PT Delta Mega Persada (DMP) - subsidiary, at a price of Rp 4,960,000 thousands.

Upon purchase of the above DMR shares, subsidiary (DMP) has directly controlled 99.20% of DMR shares.

The breakdown of acquisition cost and share portion on book value of subsidiary's net assets at acquisition date are as follows (expressed in thousands Rupiah) :

Net assets - book value which taken over (99.20%)	
Acquisition cost	
Difference in transaction value of business combination of entities under common control	

2. Kombinasi bisnis entitas sepengendali (lanjutan)

Transaksi di atas menghasilkan selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali sebesar Rp 359.232 ribu yang dicatat sebagai "Selisih Nilai Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" pada bagian ekuitas pada DMP yang menghasilkan Selisih Nilai Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali pada ekuitas Grup sebanyak Rp 355.999 ribu, dan disajikan dalam kelompok akun tambahan modal disetor.

***2. Business combination of entities under common control** (continued)*

The above transaction resulted difference in transaction value of business combination of entity under common control of Rp 359,232 thousands which was recorded as "Difference in the Transaction Value of Business Combination of Entities Under Common Control" in the equity section of the DMP which resulted Difference in the Transaction Value of Business Combination of Entities Under Common Control in the Group's equity of Rp 355,999 thousands, and presented in additional paid-up capital account.

3. Informasi kebijakan akuntansi material

Kebijakan akuntansi material yang diterapkan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ini adalah sebagai berikut :

3. Material accounting policy information

Material accounting policies adopted by the Company and its subsidiaries ("The Group") in the preparation and presentation of these consolidated financial statements are as follows :

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian

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

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan metode akrual dengan menggunakan konsep akuntansi biaya historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian ini, kecuali dinyatakan secara khusus, dibulatkan menjadi ribuan Rupiah yang terdekat.

a. Basis of preparation of the consolidated financial statements

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("FAS"), which comprise of the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Financial Accounting Standards issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulations No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Public Companies" included in the appendix of the Decree of the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam-LK) (currently Financial Services Authority) No. KEP-347/BL/2012 dated 25 June 2012.

The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, have been prepared based on the accrual basis using the historical cost concept of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies of each account.

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

The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Group. All figures in the consolidated financial statements, unless stated specifically, are rounded to the nearest thousands of Rupiah.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 30 September 2026 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi tertentu. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 4.

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK")

Berikut adalah revisi, amendemen dan penyesuaian atas PSAK.

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2026

- Amendemen PSAK No. 109 "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107 "Instrumen Keuangan : Pengungkapan" - Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan.
- Penyesuaian Tahunan PSAK No. 107 "Instrumen Keuangan : Pengungkapan".
- Penyesuaian Tahunan PSAK No. 109 "Instrumen Keuangan".
- Penyesuaian Tahunan PSAK No. 110 "Laporan Keuangan Konsolidasian".
- Penyesuaian Tahunan PSAK No. 207 "Laporan Arus Kas".
- PSAK No. 338 (Revisi 2025) "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali".

3. Material accounting policy information *(continued)*

a. Basis of preparation of the consolidated financial statements *(continued)*

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 30 September 2026 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025.

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standard requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumption and estimates are significant to the consolidated financial statement are disclosed in Note 4.

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS")

The following are revision, amendments and improvements of SFAS.

Effective for the financial year starting 1 January 2026

- *The amendment of SFAS No. 109 "Financial Instruments" and SFAS No. 107 "Financial Instruments : Disclosures" - Classification and Measurement of Financial Instruments.*
- *Annual Improvement of SFAS No. 107 "Financial Instruments : Disclosures".*
- *Annual Improvement of SFAS No. 109 "Financial Instruments".*
- *Annual Improvement of SFAS No. 110 "Consolidated Financial Statements".*
- *Annual Improvement of SFAS No. 207 "Statements of Cash Flows".*
- *SFAS No. 338 (Revised 2025) "Business Combination Under Common Control".*

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Perubahan atas PSAK diatas tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian tahun berjalan.

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2027

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

Grup masih mengevaluasi dampak penerapan PSAK di atas dan dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup dari penerapan PSAK tersebut belum dapat ditentukan.

b. Prinsip-prinsip konsolidasian

Grup menerapkan PSAK No. 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian". PSAK ini menetapkan prinsip penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ketika entitas mengendalikan satu atau lebih entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan seluruh entitas anak yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (Grup).

Grup memiliki pengendalian jika dan hanya jika memiliki seluruh hal berikut :

- kekuasaan atas *investee*;
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk memengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Pengkonsolidasian entitas anak dimulai pada saat Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir pada saat Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Secara khusus, penghasilan dan beban entitas anak yang diakuisisi atau dilepaskan selama tahun berjalan termasuk dalam laba rugi sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

3. Material accounting policy information *(continued)*

a. Basis of preparation of the consolidated financial statements *(continued)*

Changes to the SFAS as mentioned above did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current year consolidated financial statements.

Effective for the financial year starting 1 January 2027

- *SFAS No. 118: "Presentation and Disclosure in Financial Statements".*
- *SFAS No. 119 "Subsidiaries without Public Accountability : Disclosures".*
- *The amendment of SFAS No. 119 "Subsidiaries without Public Accountability : Disclosures".*

The Group is still evaluating the impact of adoption of the above SFAS and the impact on the Group's consolidated financial statements from the adoption of the SFAS has not yet to be determined.

b. Principles of consolidation

The Group adopted SFAS No. 110, "Consolidated Financial Statements". This SFAS provides guidance for the preparation and presentation of consolidated financial statements when an entity has control over another entity.

The consolidated financial statements consolidate all subsidiaries that are controlled by the Company and its subsidiaries (Group).

The Group has control if and only if the investor has all of the following elements :

- *power over the investee.*
- *exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.*
- *the ability to use its power over the investee to affect the amount of the investor's returns.*

Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group losses control of the subsidiary. Specifically, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in profit or loss from the date the Group gains control until the date when the Group ceases to control the subsidiary.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

b. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dan kepentingan non-pengendali (KNP) meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh dalam laporan keuangan konsolidasian.

Jika kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup :

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill)* dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi; dan
- mereklasifikasi bagian entitas induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif lain ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

KNP mencerminkan bagian atas keuntungan atau kerugian dan aset neto dari entitas-entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dialihkan dengan bagian relatif atas nilai tercatat aset bersih entitas anak yang diakuisisi dicatat di ekuitas. Keuntungan atau kerugian dari pelepasan kepada kepentingan non-pengendali juga dicatat di ekuitas.

3. Material accounting policy information *(continued)*

b. Principles of consolidation *(continued)*

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interest (NCI) even if this results in the NCI having a deficit balance.

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

In case of loss of control over a subsidiary, the Group :

- *derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;*
- *derecognizes the carrying amount of any NCI;*
- *derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;*
- *recognizes the fair value of the consideration received;*
- *recognizes the fair value of any investment retained;*
- *recognizes any surplus or deficit in profit or loss; and*
- *reclassifies the parent's share of components previously recognized in other comprehensive income to profit or loss or retained earnings, as appropriate.*

NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Company, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to owners of the parent company.

Transactions with NCI that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

c. Akuntansi kombinasi bisnis entitas sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali berupa pengalihan instrumen kepemilikan yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan, dan oleh karena itu, transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok Perusahaan maupun bagi entitas individu dalam kelompok Perusahaan tersebut. Berdasarkan PSAK No. 338 "Kombinasi bisnis Entitas Sepengendali", transaksi tersebut harus dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas-entitas yang direstrukturisasi untuk periode terjadinya restrukturisasi tersebut dan untuk periode perbandingan yang disajikan, harus disajikan sedemikian rupa seolah-olah Perusahaan tersebut telah tergabung sejak permulaan periode perbandingan yang disajikan tersebut. Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku dalam transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dicatat dalam akun "Selisih Nilai Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" yang disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Berdasarkan PSAK No. 338, Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat sebagai "Tambahan modal disetor". Bila entitas yang menerima bisnis, kemudian melepas entitas bisnis yang sebelumnya diperoleh, akun tambahan modal disetor yang dicatat sebelumnya, tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba.

d. Transaksi dengan pihak berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor adalah :

a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut :

   i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama entitas pelapor;
   ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
   iii. personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

3. Material accounting policy information *(continued)*

c. Accounting for business combinations of entities under common control

The transaction of business combinations of entities under common control in the forms of transfer of assets, liabilities, shares or other instruments of ownership carried out within the framework of reorganizing the entities under the same business segment, do not constitute a change of ownership within the meaning of economic substance, so that such transactions would not result in a profit or loss to the company group or to the individual entity within the same company group. Based on Statement of Financial Accounting Standard (SFAS) No. 338 "Business Combinations of Entities Under Common Control", those transactions must be recorded at book value as business combination using the pooling of interests method.

In applying the pooling of interest method, the components of the financial statements for the period, during which the restructuring occurred and for other periods presented for comparison purposes, must be presented in such a manner as if the companies were combined from the beginning of the period presented. Any difference between the transfer price and the book value of each restructuring transaction between entities under common control shall be recorded in the account "Difference in Transaction Value of Business Combination of Entities Under Common Control". The balance of this account shall be presented as a component of equity under consolidated statement of financial position.

Based on SFAS No. 338, Business Combination of Entities Under Common Control, the difference between transfer price and book value for each transaction of business combination of entities under common control is recorded as "Additional paid-in-capital". If the entity that received the business, subsequently dispose the business entity acquired previously, the additional paid in capital account recorded before, can not be recognized as a realized gain or loss nor reclassified to retained earnings.

d. Transactions with related parties

A related party is a person or entity who is related to the reporting entity are:

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.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

d. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut :

i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).

ii. Suatu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau entitas 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. Suatu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.

vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).

vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau 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 diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

e. Saldo dan transaksi dalam mata uang asing

Grup menyelenggarakan pembukuannya dalam Rupiah. Transaksi dalam mata uang selain Rupiah dicatat dengan menggunakan kurs tukar yang berlaku pada tanggal transaksi.

3. Material accounting policy information *(continued)*

d. Transactions with related parties *(continued)*

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 the third entity and the other entity is an associate of the third party.

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 maintaining such plan by itself, 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 are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

e. Balances and transactions in foreign currencies

The Group maintains its accounting records in Rupiah. Transactions in currencies other than Rupiah are recorded at the prevailing rates of exchange in effect on the date of the transactions.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

e. Saldo dan transaksi dalam mata uang asing (lanjutan)

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, seluruh aset dan liabilitas moneter dalam mata uang selain Rupiah telah dijabarkan dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Laba atau rugi selisih kurs bersih yang timbul dari penjabaran tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian periode berjalan, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

Kurs yang berlaku pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut :

3. Material accounting policy information *(continued)*

e. Balances and transactions in foreign currencies *(continued)*

As of the consolidated statements of financial position date, all monetary assets and liabilities denominated in currencies other than Rupiah have been translated at the middle exchange rates quoted by Bank Indonesia (Indonesian Central Bank) on that date. The net foreign exchange gains or losses arising from the translation are recognized in the current period of consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, except when deferred in the equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges.

The exchange rates prevailing at those dates are as follows :

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
1 USD	Rp 17.998	Rp 16.782	*USD 1*
1 SGD	Rp 14.072	Rp 13.069	*SGD 1*

f. Instrumen keuangan

PSAK No. 109, mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan.

i. Aset keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain, (ii) aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal, perubahan setelah penerapan awal sangat jarang terjadi.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan setara kas, deposito berjangka, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya, piutang usaha dan piutang lain-lain. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

f. Financial instruments

SFAS No. 109, requires arrangement of financial instruments related to classification and measurement, impairment of financial asset instruments.

i. Financial assets

The Group classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets measured at fair value through statements of profit or loss or other comprehensive income, (ii) financial assets measured at amortized cost. Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition, changes after initial implementation are very rare.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Group has financial assets classified as financial assets measured at amortized cost. Financial assets measured at amortized cost consist of cash and cash equivalents, time deposit, other current financial assets, other non current financial assets, trade receivables and other receivables. Financial assets are classified as current assets, if they mature within 12 months, otherwise these financial assets are classified as non-current assets.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi *("FVTPL")* atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain *("FVOCI")*.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah risiko kredit atas instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian tersebut, Grup mempertimbangkan perubahan risiko gagal bayar yang terjadi selama umur instrumen keuangan. Dalam melakukan penilaian tersebut, Grup membandingkan risiko gagal bayar instrumen keuangan yang terjadi pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal dengan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan piutang lain-lain tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika: hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau Grup telah mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan; atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Grup mentransfer aset keuangan, maka Grup mengevaluasi sejauh mana Grup tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

3. Material accounting policy information *(continued)*

f. Financial instruments *(continued)*

i. Financial assets *(continued)*

Financial assets measured at amortized cost are recognized initially at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Group did not have financial assets that are measured at fair value through profit or loss ("FVTPL") or fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

Impairment of financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether the credit risk on financial instruments has increased significantly since initial recognition. When making this assessment, the Group considers changes in default risk that occur over the life of the financial instruments. In making this assessment, the Group compares the risk of default on financial instruments that occurs at the reporting date with the risk of default on initial recognition by taking into account the reasonableness and availability of information, which is available without undue cost or effort at the reporting date related to past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, which indicate a significant increase in credit risk since initial recognition.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and other receivables without significant financing component.

Derecognition of financial assets

The Group shall derecognize financial assets when, and only when: the contractual rights to the cash flows from the financial assets expire; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial assets are transferred to another entity; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial assets are retained but they assume a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Group transfers a financial asset, they shall evaluate the extent to which they retain the risks and rewards of ownership of the financial assets.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi ("*FVTPL*"). Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Grup memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam beban keuangan dalam laba rugi konsolidasian.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi antara lain utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, utang pihak berelasi, utang bank jangka panjang dan uang jaminan yang dapat dikembalikan. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka liabilitas keuangan ini diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang.

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam nilai wajar melalui laba rugi *("FVTPL")*.

Penghentian pengakuan atas liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya, jika dan hanya jika, liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Jika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas yang lain pada keadaan yang secara substansial berbeda, atau berdasarkan suatu liabilitas yang ada yang secara substansial telah diubah, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui dalam laba rugi konsolidasian.

3. Material accounting policy information *(continued)*

f. Financial instruments *(continued)*

ii. Financial liabilities

The Group classifies financial liabilities into the following categories are : (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss ("FVTPL"). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

The Group has financial liabilities classified into the financial liabilities measured at amortized cost. All financial liabilities are recognized initially at fair value and in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. The amortization of effective interest rate is included financing costs in the consolidated profit or loss.

Financial liabilities measured at amortized cost are trade payables, other payables, accrued expenses, due to related parties, long-term bank loan and refundable deposit. Financial liabilities are classified as current liabilities, if they mature within 12 months, otherwise these financial liabilities are classified as non-current liabilities.

The Group has no financial liabilities classified as fair value through profit or loss ("FVTPL").

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognized, if and only if when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expired.

Where an existing financial liabilities is replaced by another liability with substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amount is recognized in the consolidated profit or loss.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

iii. Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perusahaan dan entitas anak setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham diperoleh kembali) diakui dan dikurangkan secara langsung dari ekuitas. Laba rugi yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan atau pembatalan instrumen ekuitas Perusahaan tersebut tidak diakui dalam laba rugi.

iv. Instrumen keuangan disaling-hapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling-hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling-hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling-hapus tidak kontinjen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Grup atau pihak lawan.

g. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari uang kas, uang yang ada di bank serta deposito berjangka yang akan jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang serta tidak dibatasi penggunaannya.

h. Deposito berjangka

Penempatan deposito dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan atau dijaminkan dinyatakan sebesar nilai nominal, disajikan sebagai deposito berjangka.

i. Piutang

Piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, setelah dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai piutang.

3. Material accounting policy information *(continued)*

f. Financial instruments *(continued)*

iii. Equity instruments

An equity instrument is any contract that provides a residual interest in the assets of the Company and its subsidiaries after deducting all liabilities. Equity instruments are recorded at net proceeds after deducting direct issuance costs.

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. Gain or loss arising from the purchase, sale, issuance or cancellation of the Company's equity instruments are not recognized in profit or loss.

iv. Off-setting of financial instruments

Financial assets and liabilities are off-set and the net amount is reported in the statements of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Group or the counterparties.

g. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consists of cash on hand and in banks and term deposits with maturity in three months or less after placement date and are not used as collateral for loan and the usage are not restricted.

h. Time deposits

Placements of term deposits with maturities in more than 3 (three) months or pledged as collateral are stated at nominal value and presented as time deposits.

i. Receivables

Receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, less any allowance for declining value of receivables.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

i. Piutang (lanjutan)

Penyisihan penurunan nilai piutang diukur berdasarkan kerugian kredit ekspektasian (KKE) dengan melakukan reviu atas kolektibilitas saldo secara individual atau kolektif sepanjang umur piutang usaha menggunakan pendekatan yang disederhanakan dengan mempertimbangkan informasi yang tersedia pada tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi masa depan yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan. Penyisihan penurunan nilai piutang dihapus pada saat piutang tersebut tidak akan tertagih.

Ketika piutang tidak dapat ditagih, piutang dihapuskan bersama dengan penyisihan piutang. Pemulihan nilai setelah penghapusan piutang diakui sebagai penghasilan di dalam laba atau rugi periode berjalan.

j. Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dan beban pokok penjualan

Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan ditetapkan berdasarkan metode rata-rata tertimbang.

Biaya perolehan persediaan rumah jadi, rumah toko dan unit bangunan, gedung perkantoran dan apartemen dalam pelaksanaan termasuk seluruh biaya konstruksi di luar nilai tanah.

Biaya perolehan persediaan tanah dan tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan tanah, pematangan, pengembangan tanah dan lingkungan dan biaya tanah lainnya, serta biaya pinjaman berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk mendanai perolehan tanah. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual, dialokasikan berdasarkan luas tanah yang dapat dijual.

Tanah untuk dikembangkan dipindahkan menjadi persediaan real estat pada saat proses pematangan untuk zona tersebut dimulai berdasarkan luas tanah yang dapat dijual.

3. Material accounting policy information *(continued)*

i. Receivables *(continued)*

Allowance for declining value of receivables are measured based on the expected credit loss (ECL) by reviewing the collectibility of balances individually or collectively balance in a life time of receivables using a simplified approach with considering the availablity of information at the reporting date relating to past events, current conditions and estimates of future economic conditions at the end of each reporting period. Allowance for impairment of receivables is written off when the receivables become uncollectible.

When a receivable is uncollectible, it is written off against the allowance for impairment of receivables. Subsequent recoveries of amounts previously written-off are credited as income in current period's profit or loss.

j. Inventories and land for development and cost of sales

Inventories and land for development are stated at lower of cost or net realizable value.

Acquisition cost is determined using the weighted average method.

The cost of houses, shop houses and building, office building and apartment in progress include all costs of construction excluding the cost of land.

Acquisition cost of land inventory and land for development are stated at cost of raw land, cost of development of land and environment and other land cost, also cost of fund in connection with loan received for funding the acquisition of land. Cost of land development, including land used for roads and infrastructure or non-saleable area is allocated based on saleable land area.

Land for development is transferred into real estate inventory when the development process for its precinct has started based on land area available for sale.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

j. Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dan beban pokok penjualan (lanjutan)

Beban pokok penjualan tanah dinyatakan sebesar harga perolehan tanah ditambah beban pinjaman, dan taksiran biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Taksiran biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan taksiran yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah taksiran biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai secara substansial. Taksiran ini direviu oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

Beban pokok penjualan diakui pada saat terjadinya (metode akrual).

k. Properti investasi

Properti investasi adalah properti yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi dinyatakan berdasarkan model biaya yang dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Penyusutan properti investasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat sebagai berikut :

	Masa manfaat
Bangunan dan prasarana	10 - 20 tahun

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

3. Material accounting policy information *(continued)*

j. Inventories and land for development and cost of sales *(continued)*

Cost of sales of land is stated at cost of land, borrowing cost and estimated development cost of land and environment. Estimated cost of land development and the environment are estimates made by management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is announced substantially completed. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Cost of sales is recognized when incurred (accrual method).

k. Investment properties

Investment properties represent properties owned or held under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.

Investment properties are carried at cost less their accumulated depreciation and any accumulated impairment losses (cost model). Land is not depreciated and presented at acquisition cost. The cost of repairs and maintenance is charged to operation as incurred, whilst significant renovations and additions are capitalized.

Depreciation of investment properties is computed on straight-line method, based on the estimated useful life as follows :

	Useful life
Buildings and infrastructure	*10 - 20 years*

An investment property is derecognized when either it has been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the derecognition or disposal of an investment property are recognized in the profit or loss in the year of derecognition or disposal.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

k. 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. 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 aset yang digunakan dalam operasi, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika aset yang digunakan Grup menjadi properti investasi, Grup mencatat aset tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

Aset dalam penyelesaian

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Biaya pinjaman, termasuk selisih kurs yang timbul dari pinjaman dalam mata uang asing sejauh bahwa selisih kurs adalah penyesuaian terhadap biaya bunga yang dikeluarkan khusus untuk mendanai pembangunan, dikapitalisasi selama periode sampai selesai. Setelah pembangunan selesai, biaya yang dikapitalisasi tersebut dipindahkan ke properti investasi.

l. Aset tetap

Aset tetap, kecuali tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi penurunan nilai, jika ada.

Awalnya suatu aset tetap diukur sebesar biaya perolehan, yang terdiri dari harga perolehannya dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen, serta estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah dan biaya ini tidak disusutkan. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

3. Material accounting policy information *(continued)*

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

For a transfer from investment property to an asset used in operation, the Group uses the cost method at the date of change in used. If the asset used by the Group becomes an investment property, the Group account for such asset in accordance with the policy stated under property and equipment up to the date of change in use.

Assets in progress

Assets in progress are stated at cost and presented as part of fixed assets. Borrowing costs, including exchange differences arising from borrowings denominated in foreign currencies to the extent that the exchange differences are adjustments to interest costs incurred specifically to fund the construction, are capitalized during the period until completion. Upon completion of construction, the costs capitalized are transferred to investment properties.

l. Fixed assets

Fixed assets except land are carried at cost less accumulated depreciation, and impairment in value, if any. Land is not depreciated and is stated at cost less impairment in value, if any.

Initially an item of fixed assets is measured at cost which consists of its acquisition costs and any costs directly attributable to taking the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management, and the initial estimate of the costs of dismantling and relocation of the fixed assets and restoring the location of the assets.

Initial legal costs incurred to obtain legal rights are recognized as part of the acquisition cost of the land and these costs are not depreciated. The legal cost incurred to extend or renew the land rights are recorded as intangible assets and amortized over the shorter of the rights legal life or land's economic life.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

l. Aset tetap (lanjutan)

Biaya-biaya setelah perolehan awal seperti penggantian komponen dan inspeksi yang signifikan, diakui dalam jumlah tercatat aset tetap jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan akan mengalir ke Perusahaan dan biaya tersebut dapat diukur secara andal. Sisa jumlah tercatat biaya komponen yang diganti atau biaya inspeksi terdahulu dihentikan pengakuannya. Biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut :

Jenis aset tetap	Masa manfaat
Bangunan	10 - 40 tahun
Kendaraan	8 tahun
Perlengkapan kantor	4 - 10 tahun
Peralatan proyek	2 - 4 tahun

Nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun buku untuk memastikan nilai residu, umur manfaat dan metode depresiasi diterapkan secara konsisten sesuai dengan ekspektasi pola manfaat ekonomis dari aset tersebut.

Ketika suatu aset dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya, biaya perolehan dan akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, dikeluarkan dari akun tersebut. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap akan dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Aset dalam penyelesaian

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Biaya pinjaman, termasuk selisih kurs yang timbul dari pinjaman dalam mata uang asing sejauh bahwa selisih kurs adalah penyesuaian terhadap biaya bunga yang dikeluarkan khusus untuk mendanai pembangunan, dikapitalisasi selama periode sampai selesai. Setelah pembangunan selesai, biaya yang dikapitalisasi tersebut dipindahkan ke aset tetap.

3. Material accounting policy information *(continued)*

l. Fixed assets *(continued)*

Subsequent costs after initial acquisition such as significant cost of replacing part of the assets and major inspection cost, are recognized in the carrying amounts if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably. Any remaining carrying amounts of the cost of the previous replacement or inspection cost is derecognized. Repairs and maintenance cost that do not meet the recognition criteria are recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

Depreciation of fixed assets is computed on straight-line method, based on the estimated economic useful life of fixed assets as follows :

Type of fixed assets	*Useful life*
Buildings	*10 - 40 years*
Vehicles	*8 years*
Office furniture	*4 - 10 years*
Project equipments	*2 - 4 years*

The residual value, useful life and depreciation methods shall be reviewed at each financial year end to ensure the residual value, useful life and depreciation methods are applied consistently in line with the expected pattern of economic benefits of that assets.

When an item of assets is disposed of or when no future economic benefits are expected from its use or disposal, acquisition costs and accumulated depreciation and impairment loss, if any, are removed from the accounts. Any resulting gains or losses on the disposal of fixed assets are recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Assets in progress

Assets in progress are stated at cost and presented as part of fixed assets. Borrowing costs, including exchange differences arising from borrowings denominated in foreign currencies to the extent that the exchange differences are adjustments to interest costs incurred specifically to fund the construction, are capitalized during the period until completion. Upon completion of construction, the costs capitalized are transferred to fixed assets.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

m. Penurunan nilai aset non-keuangan

PSAK No. 236 "Penurunan Nilai Aset" menetapkan prosedur-prosedur yang diterapkan entitas agar aset dicatat tidak melebihi jumlah terpulihkannya. Suatu aset dicatat melebihi jumlah terpulihkannya jika jumlah tersebut melebihi jumlah yang akan dipulihkan melalui penggunaan atau penjualan aset. Pada kasus demikian, aset mengalami penurunan nilai dan pernyataan ini mensyaratkan entitas mengakui rugi penurunan nilai. PSAK ini juga menentukan kapan entitas membalik suatu rugi penurunan nilai dan pengungkapan yang diperlukan.

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba atau rugi.

n. Imbalan kerja karyawan

Imbalan kerja karyawan jangka pendek

Imbalan kerja karyawan jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan berdasarkan metode akrual.

Imbalan pasca kerja karyawan

Imbalan pasca kerja karyawan seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tanggal 31 Maret 2023.

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, setiap biaya jasa lalu dan laba rugi atas penyelesaian dan bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

3. Material accounting policy information *(continued)*

m. Impairment of non-financial assets

SFAS No. 236 "Impairment of Assets Value" specifies the procedures applied by the entity so that assets are recorded not to exceed their recoverable amount. An asset is recorded in excess of its recoverable amount if the amount exceeds the amount to be recovered through the use or sale of assets. In such cases, the asset is impaired and this statement requires the entity to recognize an impairment loss. This SFAS also determines when an entity reverses an impairment loss and required disclosures.

At the end of reporting period, the Group evaluates whether any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group estimates the recoverable amount of the asset. The recoverable amount of an asset or a cash generating unit is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. Whenever the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. The impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

n. Employee benefits

Short-term employee benefits

Short-term employee benefits are recognized when payable to employees on the accrual basis.

Post employment benefits

Post employment benefits such as retirement, severance and gratuity payment are calculated based on Law No. 6 of 2023 Law on 31 March 2023.

The Group recognizes the amount of the net defined benefit obligation at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets as determined by an independent actuary using the Projected Unit Credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the benefits.

The Group account not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligations that arise from the informal practices of the entity.

Current service cost, any past service cost and gain or loss on settlement and net interests on the net defined benefit liabilities (assets) recognized in profit or loss.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

n. Imbalan kerja karyawan (lanjutan)

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

o. Pengakuan pendapatan dan beban

PSAK No. 115 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut :

1) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perseroan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, sebagai berikut :

a) Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
b) Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan).

Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Grup atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.

3. Material accounting policy information *(continued)*

n. Employee benefits *(continued)*

The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) comprise actuarial gain and losses, return on plan assets and any change in effect of the asset ceiling recognized in other comprehensive income.

o. Revenue recognition and expenses

SFAS No. 115 "Revenue from Contracts with Customers", requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows :

1) Identify contract(s) with a customer.
2) Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises 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 a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised 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 services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
5) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation can be fulfilled in 2 ways, as follows :

a) A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
b) Over time (typically for promises to transfer services to a customer).

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer, excluding amounts collected on behalf of third parties.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

o. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pendapatan diakui ketika Grup memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan untuk bagian dari kewajiban yang terpenuhi.

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan ke pelanggan dan Grup tidak memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan dengan real estat tersebut.

Namun, jika periode antara pemenuhan kewajiban pelaksanaan atas barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan penyelesaian kewajiban penuh dari pelanggan melebihi satu tahun, atau jika uang tunai yang diterima dimuka dari pelanggan untuk penjualan real estat dalam pengembangan sebelum penyerahan unit dan ketersediaan berbagai skema pembayaran rencana cicilan yang ditawarkan kepada pelanggan, komponen pembiayaan signifikan dianggap ada dalam kontrak.

Dalam menentukan harga transaksi, Grup menyesuaikan nilai yang diharapkan dapat diterima atas dampak komponen pembiayaan signifikan menggunakan tingkat diskonto yang akan mencerminkan dalam transaksi pembiayaan yang terpisah antara Grup dan pelanggannya pada awal kontrak, sehingga mencerminkan karakteristik kredit dari pihak yang menerima pembiayaan dalam kontrak.

Berdasarkan standar ini, grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli *(at a point in time).* Penerapan standar ini berdampak pada timbulnya beban keuangan dari komponen pendanaan signifikan.

Pendapatan dari pengelolaan kota, rekreasi dan olah raga dan lainnya diakui pada saat jasa diberikan.

Pendapatan sewa merupakan penghasilan dari sewa operasi yang diakui pada laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain berdasarkan metode garis lurus sesuai dengan masa sewa.

Pendapatan dari pariwisata diakui pada saat jasa diberikan atau barang diserahkan.

Pendapatan lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan.

3. Material accounting policy information *(continued)*

o. Revenue recognition and expenses *(continued)*

Revenue is 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. The amount of revenue recognized is the amount allocated for the satisfied performance obligation.

Revenue from sales of real estate is recognized when the control over the real estate inventories has been handover to the customer and the Group has no ongoing substantial involvement with the real estate.

However, if the period between fulfillment of performance obligations for the goods or services promised to the customer and full settlement by the customer exceeds of one year, or if cash received in advance from the customer for the sale of real estate under development prior to the delivery of the unit and the availability of various installment plan payment schemes offered to customers, a significant component of the financing is considered to be in the contract.

In determining the transaction price, the Group adjusts the promised consideration for the effects of the significant financing component using a discount rate that would be reflected in a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception, such that it reflects the credit characteristics of the party receiving financing in the contract.

Based on this standard, the group recognizes revenue from the sale of real estate when the real estate are handover to the buyer (at a point in time). Application of this standard resulted in financing cost arising from the significant financing component

Revenue from township management, recreation and sport and others are recognized when the services are rendered.

Rental income represents income from operating leases which recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income based on a straight-line method over the lease term.

Revenue from tourism is recognized when the services are rendered or goods are delivered.

Revenue - others is recognized when the goods or services are delivered.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

o. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Biaya yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai persediaan dan dibebankan pada beban pokok pendapatan pada saat pengakuan pendapatan.

Beban yang tidak secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak diakui pada saat terjadinya.

p. Pajak penghasilan

PSAK No. 212 mengisyaratkan Grup untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi tahun berjalan, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di penghasilan komprehensif lain. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Pajak kini

Pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara aset dan liabilitas untuk tujuan komersial dan untuk tujuan perpajakan setiap tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba fiskal pada masa yang akan datang. Liabilitas pajak tangguhan diakui atas semua perbedaan temporer kena pajak. Manfaat pajak di masa mendatang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, diakui sejauh besar kemungkinan realisasi atas manfaat pajak tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur pada tarif pajak yang diharapkan akan digunakan pada periode ketika aset direalisasi atau ketika liabilitas dilunasi berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada akhir periode pelaporan.

3. Material accounting policy information *(continued)*

o. Revenue recognition and expenses *(continued)*

Costs that are directly related to obtaining the contract are recorded as inventory and charged to cost of revenue upon recognition of revenue.

Expenses that are not directly related to obtaining a contract are recognized when incurred (accrual basis).

p. Income tax

SFAS No. 212 requires the Group to calculate the tax consequences of current and future tax from recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognized in the consolidated statements of financial position, and the transactions and another events of the current period that are recognized in the consolidated financial statements.

The tax expense comprises of current and deferred tax. Tax expense is recognized in the profit or loss for the year, except to the extent that it relates to items recognized in other comprehensive income. In this case, the tax is also recognized in other comprehensive income.

Current tax

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

Deferred tax

Deferred tax assets and liabilities are recognized for temporary differences between the financial and tax bases of assets and liabilities at each reporting date.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences to the extent it is probable that future taxable income will be available against which the deductible temporary difference can be utilized. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Future tax benefits, such as the carry-forward of unused tax losses, are also recognized to the extent that realization of such benefits is probable.

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

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

p. Pajak penghasilan (lanjutan)

Surat Ketetapan Pajak

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui masing-masing sebagai beban pajak kini dan beban lain-lain dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, walaupun atas transaksi tersebut entitas pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada PSAK No. 212 yang disebutkan di atas, beban pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 212. Oleh karena itu Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan pendapatan sewa dan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai beban pajak final.

q. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian. Aset kualifikasi merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, dikapitalisasi pada biaya perolehan aset tersebut.

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

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian dinyatakan selesai secara substansial dan aset dapat digunakan atau dijual.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya.

r. Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki kewajiban kini (hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya ekonomi dan jumlah kewajiban tersebut dapat diestimasi secara andal.

3. Material accounting policy information *(continued)*

p. Income tax *(continued)*

Tax Assessment Notice

Additional principal amount of taxes and penalties determined by the Tax Assessment Notice ("SKP") is recognized respectively as current tax and other expense in the consolidated statements of income and other comprehensive income, unless there is further settlement efforts. An additional principal amount of taxes and penalties determined by SKP are deferred as long as it meets the recognition criteria of assets.

Final tax

Tax regulations in Indonesia stipulate that certain types of income are subject to final tax. The final tax is imposed on the gross value of the transaction, eventhough the transaction entity suffers losses.

Referring to SFAS No. 212 mentioned above, the final tax expense is not included in the scope regulated by SFAS No. 212. Therefore, the Group has decided to present all of the final tax arising from rental income and transfer land and/or building right as final tax expenses.

q. Borrowing costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset. Qualifying asset an asset that takes a long time to get ready for use or sale, are capitalized to the cost of that asset.

Investment income earned from temporary investment of specific borrowings not yet used for qualifying assets is deducted from the capitalized borrowing costs.

Capitalization of borrowing costs ceases when the activities necessary to prepare the qualifying assets is completed substantially and assets can be used or sold.

All other borrowing costs are recognized in the statement of income and other comprehensive income in the period incurred.

r. 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 an outflow of economic resources will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

r. Provisi (lanjutan)

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada tanggal pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian terkait kewajiban tersebut.

s. Laba (rugi) per saham dasar

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada periode yang bersangkutan.

t. Modal saham

Saham biasa dikelompokkan sebagai ekuitas.

Biaya langsung yang berkaitan dengan penerbitan saham baru disajikan sebagai pengurang ekuitas, setelah dikurangi pajak, dari jumlah yang diterima.

u. Dividen

Pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan yang belum dibayarkan diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dalam tahun di mana pembagian dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Perusahaan.

v. Segmen operasi

PSAK No. 108 mengharuskan segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan dan entitas anak yang secara reguler direviu oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas :

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

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk, yang menyerupai informasi segmen usaha yang dilaporkan di periode sebelumnya.

3. Material accounting policy information *(continued)*

r. Provisions *(continued)*

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the reporting date, taking into account the risks and uncertainties surrounding to the obligation.

s. Income (loss) per share - basic

Income (loss) per share - basic is computed by dividing net income (loss) attributable to owners of the parent company over the weighted average number of shares outstanding during the period.

t. Shares capital

Ordinary shares are classified as equity.

Direct costs directly attributable to the issue of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

u. Dividend

Dividend distributions to the Company's shareholders which have not been paid are recognized as liabilities in the consolidated financial statements in the year in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

v. Operating segment

SFAS No. 108 requires that operating segments are identified based on internal reports about components of the Company and its subsidiaries, and are regularly reviewed by the "operational decision makers" in order to allocate resources and assess performance of the operating segments.

Operating segment is a component of an entity :

i. engaged in the business activities which generate revenue and burdens (including revenues and expenses relating to transactions with other components of the same entity);

ii. whose operating results are reviewed regularly by operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assess its performance, and

iii. where the financial information that can be separated is available.

The information used by operational decision-makers in resource allocation and performance evaluation focused on the category of each product, which resembles a business segment information reported in the previous period.

4. Pertimbangan, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat. Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Menentukan nilai wajar atas instrumen keuangan

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

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam Catatan 38c.

Menilai penyisihan penurunan nilai piutang

Grup mengevaluasi penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa. Ketika melakukan penilaian atas cadangan kerugian kredit ekspektasian, Grup mengevaluasi risiko gagal bayar yang mungkin terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan dalam menentukan jumlah kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan ketersediaan informasi kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan.

Suatu evaluasi yang bertujuan untuk mengidentifikasi jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang harus dibentuk, dilakukan secara berkala pada setiap periode pelaporan. Oleh karenanya, jumlah cadangan kerugian kredit ekspektasian yang tercatat pada setiap periode pelaporan dapat berbeda, tergantung informasi yang tersedia pada saat itu.

Nilai tercatat atas piutang per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam Catatan 8.

4. Significant accounting considerations, estimates and assumptions

The preparation of consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make considerations, estimates and assumptions that affect amounts reported in the consolidated financial statements. Due to inherent uncertainty in making estimates, actual results reported in future periods may differ from those estimates. Management believes that the following disclosure has included a summary of significant accounting considerations, estimates and assumptions that affect the reported amounts and disclosures in the consolidated financial statements.

Determining fair value of financial instruments

The Group carries certain financial assets and liabilities at fair value, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidences, the amount of changes in fair value would differ if the Group utilized different valuation methodology. Any changes in fair value of these financial assets and liabilities would directly affect the Group's profit or loss.

The fair value of financial assets and liabilities as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in Note 38c.

Assessing impairment of receivables

The Group evaluates the use of allowance for expected losses over the estimated age of the receivables for all trade receivables. To measure expected credit losses, trade receivables are grouped based on similar credit risk characteristics and maturity dates. When assessing the allowance for expected credit losses, the Group evaluates the risk of default that may occur over the expected life of the financial instrument in determining the amount of expected credit losses taking into account the availability of information on past events, current conditions and estimates of future economic conditions.

An evaluation that aims to identify the amount of allowance for expected loss that must be formed is carried out periodically in each reporting period. Therefore, the amount of allowance for expected credit loss recorded in each reporting period may differ, depending on the information available at that time.

The carrying amount of receivables as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in Note 8.

4. Pertimbangan, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

Menentukan masa manfaat properti investasi

Biaya perolehan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi 10 - 20 tahun. Ini adalah masa manfaat yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa properti investasi, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat atas properti investasi per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam Catatan 13.

Menentukan masa manfaat aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 2 sampai 40 tahun. Ini adalah masa manfaat yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat atas aset tetap per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam Catatan 14.

Menilai penurunan nilai aset non-keuangan tertentu

PSAK No. 236 mensyaratkan bahwa penilaian penurunan nilai dilakukan pada aset non-keuangan tertentu apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat tidak dapat diperoleh kembali. Faktor-faktor yang dianggap penting oleh Grup yang dapat memicu penelaahan atas penurunan nilai adalah sebagai berikut :

a. kinerja yang kurang signifikan relatif terhadap *expected historical* atau hasil dari operasional yang diharapkan dari proyek masa depan;
b. perubahan signifikan dalam cara penggunaan aset yang diperoleh atau strategi bisnis secara keseluruhan; dan
c. tren negatif yang signifikan atas industri atau ekonomi.

Kerugian akibat penurunan nilai diakui apabila nilai tercatat aset non-keuangan melebihi jumlah yang dapat dipulihkan. Menentukan jumlah yang dapat dipulihkan atas aset-aset tersebut membutuhkan estimasi atas arus kas yang diharapkan dapat dihasilkan dari penggunaan lanjutan dan disposisi akhir dari aset tersebut.

4. Significant accounting considerations, estimates and assumptions *(continued)*

Determining useful life of investment properties

The costs of investment properties are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful life. Management estimates the useful life of these investment properties to be within 10 - 20 years. These are generally useful life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful life and the residual values of these investment properties, and therefore future depreciation charges could be revised.

The carrying amount of investment properties as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in Note 13.

Determining useful life of fixed assets

The costs of fixed assets are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful life. Management properly estimates the useful life of these fixed assets ranging from 2 to 40 years. These are generally useful life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful life and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

The carrying amount of fixed assets as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in Note 14.

Assessing impairment of certain non-financial assets

SFAS No. 236 requires that an impairment review to be performed on certain non-financial assets whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable. The factors that the Group considers important which could trigger an impairment review include the following :

a. significant underperformance relative to the expected historical or project future operating results;
b. significant changes in the manner of use of the acquired assets or the strategy for overall business; and
c. significant negative industry or economic trends.

An impairment loss is recognized whenever the carrying amount of a non-financial asset exceeds its recoverable amount. Determining the recoverable amount of such assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets.

4. Pertimbangan, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

Menilai penurunan nilai aset non-keuangan tertentu (lanjutan)

Per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup menilai bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset non-keuangan.

Menentukan beban dan liabilitas imbalan kerja karyawan

Penentuan beban dan liabilitas imbalan kerja karyawan Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto per tahun, tingkat kenaikan gaji per tahun, tingkat mortalita, tingkat cacat dan usia pensiun normal. Perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja karyawan bersih. Sementara hasil aktual dapat berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup. Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai.

Nilai tercatat liabilitas imbalan kerja karyawan per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam Catatan 22.

Menentukan beban pokok penjualan

Beban pokok penjualan tanah dinyatakan sebesar harga perolehan tanah ditambah beban pinjaman dan taksiran biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Taksiran biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan taksiran yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah taksiran biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai. Taksiran ini direviu oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

Menilai pajak dibayar di muka

Grup menelaah pajak dibayar di muka pada setiap tanggal pelaporan dan menentukan cadangan mengurangi nilai tercatat apabila Grup berkeyakinan pajak dibayar di muka tersebut tidak dapat diterima kembali.

Terdapat ketidakpastian mengenai estimasi jumlah pajak dibayar di muka yang dapat digunakan dikarenakan terdapat interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pajak dibayar di muka telah diungkapkan dalam Catatan 10a.

4. Significant accounting considerations, estimates and assumptions *(continued)*

Assessing impairment of certain non-financial assets (continued)

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Group assessed that there is no certain impairment non-financial assets.

Determining employee benefits expense and obligation

The determination of the expenses and liabilities of the Group's employee benefits depends on the selection of assumptions used by independent actuary in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates per annum, salary increment rate per annum, mortality rate, disability rate and normal pension age. Significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for employee benefits and net employee benefits expense. While the actual results can be different from the Group's assumptions. The Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate.

The carrying amount of employee benefits obligations as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in Note 22.

Determining cost of sales

Cost of sales land is stated at cost plus loan expense and the estimated cost of land development and the environment. Estimated cost of land development and the environment are estimates made by management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is declared complete. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Assessing prepaid taxes

The Group reviews its prepaid taxes at each reporting date and reduces the carrying amount if the Group believes that the prepaid taxes cannot be refunded.

There is uncertainty regarding the estimated amount of prepaid taxes that can be used because there are complex interpretations of tax regulations.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the balance of prepaid taxes is disclosed in Note 10a.

4. Pertimbangan, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

Menilai provisi atas pajak penghasilan

Menentukan provisi atas Pajak Penghasilan Badan mewajibkan pertimbangan signifikan oleh manajemen. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas Pajak Penghasilan Badan berdasarkan estimasi Pajak Penghasilan Badan.

Perhitungan taksiran Pajak Penghasilan Badan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam Catatan 10d.

Menilai aset pajak tangguhan

Grup menelaah aset/liabilitas pajak tangguhan pada setiap tanggal pelaporan dan mengurangi nilai tercatat sepanjang tidak ada kemungkinan bahwa laba kena pajak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Grup juga menelaah waktu yang diharapkan dan tarif pajak atas pemulihan perbedaan temporer dan menyesuaikan pengaruh atas aset pajak tangguhan yang sesuai.

Aset/liabilitas pajak tangguhan bersih Grup per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 diungkapkan dalam Catatan 10e.

4. Significant accounting considerations, estimates and assumptions *(continued)*

Assessing provision for income tax

Determining the provision for Corporate Income Tax requires significant judgment by management. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for Corporate Income Tax based on estimation of Corporate Income Tax.

The calculation of the estimated Corporate Income Tax for the period ended 30 September 2026 and the year ended 31 December 2025 has been disclosed in Note 10d.

Assessing deferred tax assets

The Group reviews its deferred tax assets/liabilities at each reporting date and reduces the carrying amount to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the deferred tax assets to be utilized. The Group also reviews the expected timing and tax rates upon reversal of temporary differences and adjusts the impact of deferred tax accordingly.

The Group's net deferred tax assets/liabilities as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in Note 10e.

5. Kas dan setara kas / ***5. Cash and cash equivalents***

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Terdiri dari :			*Consist of :*
Kas	3.975.546	5.066.987	*Cash on hand*
Bank - pihak ketiga :			*Bank - third parties :*
Dalam Rupiah			*In Rupiah*
PT Bank Central Asia Tbk	684.664.395	1.076.599.922	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	73.378.197	255.924.915	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	72.808.343	76.560.150	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	8.145.645	29.189.310	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.	20.148.430	20.929.709	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	9.832.741	13.894.522	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Permata Tbk	744.256	7.565.822	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	214.243	5.048.462	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	2.033.608	4.128.341	*PT Bank UOB Indonesia*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.876.033	2.649.934	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.198.659	1.193.879	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank OCBC NISP Tbk	809.696	699.711	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah Bali	157.181	251.903	*PT Bank Pembangunan Daerah Bali*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	46.979	46.104	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
Jumlah – dipindahkan	880.033.952	1.499.749.671	*Total – carried forward*

5. Kas dan setara kas (lanjutan) / ***5. Cash and cash equivalents*** *(continued)*

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Jumlah – pindahan	880.033.952	1.499.749.671	*Total – brought forward*
Dalam Dolar Amerika Serikat			*In US Dollar*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.488.953	4.902.227	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	380.044	354.218	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	164.811	10.780	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Permata Tbk	4.561	4.593	*PT Bank Permata Tbk*
Dalam Dolar Singapura			*In Singapore Dollar*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	127.697	28.131	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
Deposito berjangka jangka pendek - pihak ketiga :			*Short-term deposits - third parties :*
Dalam Rupiah			*In Rupiah*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	117.000.000	72.500.000	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	73.500.000	64.000.000	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk*
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	10.000.000	10.000.000	*PT Bank Jtrust Indonesia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	3.000.000	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	2.000.000	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Central AsiaTbk	50.000	50.000	*PT Bank Central Asia Tbk*
Jumlah	1.084.750.018	1.656.599.620	*Total*
Dikurangi (Catatan 7) :			*Less (Note 7) :*
Jaminan KPR :			*Collateral on sales through KPR (Mortgage):*
Dalam Rupiah :			*In Rupiah:*
PT Bank Central Asia Tbk	298.969.638	377.475.836	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	2.033.608	4.128.341	*PT Bank UOB Indonesia*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	52.286	52.286	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	5.179	1.515	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
	301.060.711	381.657.978	
Cadangan pembayaran bunga dan pokok :			*Interest and principal reserve accounts :*
Dalam Rupiah :			*In Rupiah :*
PT Bank Central Asia Tbk	66.440.619	65.946.007	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	17.233.829	28.466.430	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
	83.674.448	94.412.437	
Jumlah	**700.014.859**	**1.180.529.205**	***Total***
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun :			*Interest rates of time deposits per annum :*
Dalam Rupiah	2,25% - 5,25%	2,25% - 5,25%	*In Rupiah*

6. Deposito berjangka / *Time deposits*

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Terdiri dari :			*Consist of :*
Dalam Rupiah :			*In Rupiah :*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	112.947.651	158.890.066	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	72.349.043	78.257.620	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	55.236.923	64.370.581	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	54.903.720	49.825.611	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Pan Indonesia Tbk	29.680.291	32.687.165	*PT Bank Pan Indonesia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21.431.192	19.996.558	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Nationalnobu Tbk	29.635.505	19.066.679	*PT Bank Nationalnobu Tbk*
PT Bank Permata Tbk	16.313.127	17.661.839	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank OCBC NISP Tbk	13.466.065	16.524.308	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	38.263.997	14.469.499	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	5.512.293	7.978.659	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	7.182.133	7.663.209	*PT Bank UOB Indonesia*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.404.424	4.719.262	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	4.098.169	4.432.835	*PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	6.537.573	2.984.041	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank KEB Hana Indonesia	1.674.769	1.970.409	*PT Bank KEB Hana Indonesia*
PT Bank Ina Perdana Tbk	1.952.299	325.122	*PT Bank Ina Perdana Tbk*
PT Bank Victoria Internasional Tbk	260.104	260.104	*PT Bank Victoria Internasional Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	66.022	66.021	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk*
Jumlah	**477.915.300**	**502.149.588**	***Total***
Tingkat bunga per tahun	2,00% - 4,25%	2,00% - 4,25%	*Interest rates per annum*

Merupakan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu lebih dari tiga bulan.

Represents term deposits in Rupiah currency with maturity more than three months.

Semua deposito berjangka telah dijadikan sebagai jaminan atas penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

All time deposits have been pledged as collateral for sales through Kredit Pemilikan Rumah and Kredit Pemilikan Apartemen (Mortgage).

7. Aset keuangan lainnya / *Other financial assets*

a. Aset keuangan lancar lainnya : / *Other current financial assets :*

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Jaminan penjualan KPR :			*Collateral on sales KPR (mortgage) :*
Dalam Rupiah :			*In Rupiah :*
PT Bank Central Asia Tbk	298.969.638	377.475.836	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	2.033.608	4.128.341	*PT Bank UOB Indonesia*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	52.286	52.286	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	5.179	1.515	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
Jumlah	**301.060.711**	**381.657.978**	***Total***

Jaminan KPR merupakan penempatan pada rekening giro yang dijadikan sebagai jaminan atas penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Collateral on KPR (mortgage) represents placement on current accounts which are pledged as collateral for sales through Kredit Pemilikan Rumah and Kredit Pemilikan Apartemen (Mortgage).

7. Aset keuangan lainnya (lanjutan)

7. Other financial assets *(continued)*

b. Aset keuangan tidak lancar lainnya :

b. Other non current financial assets :

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Terdiri dari :			*Consists of :*
Jaminan pembayaran bunga dan pokok	**83.674.448**	**94.412.437**	*Interest and principal reserve accounts*
Jaminan pembayaran bunga dan pokok			***Interest and principal reserve accounts***
Dalam Rupiah :			*In Rupiah :*
PT Bank Central Asia Tbk	66.440.619	65.946.007	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	17.233.829	28.466.430	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
Jumlah	**83.674.448**	**94.412.437**	***Total***

Merupakan pembukaan rekening *escrow* dan deposito berjangka jangka pendek untuk satu bulan pembayaran pokok dan bunga selama jangka waktu kredit (catatan 20).

Represents escrow accounts and short-term deposits for maintaining one-month principal and interest payments during the loan period (note 20).

8. Piutang usaha

8. Trade receivables

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Terdiri dari :			*Consist of :*
Pihak ketiga - Rupiah :			*Third parties - Rupiah :*
Penjualan real estat	53.458.898	94.252.472	*Sales of real estate*
Jasa *hospitality* dan prasarana	163.792.928	134.671.247	*Hospitality and infrastructure*
Pendapatan pariwisata	2.299.052	2.648.603	*Revenue from tourism*
Lainnya	802.350	1.632.085	*Others*
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	220.353.228	233.204.407	*Total trade receivables - third parties*
Dikurangi : cadangan penurunan nilai	(109.038.852)	(102.803.192)	*Deduct : allowance for declining in value*
Bersih	**111.314.376**	**130.401.215**	***Net***
Pihak berelasi - Rupiah			*Related parties - Rupiah*
Jasa *hospitality* dan prasarana	9.241.267	9.241.267	*Hospitality and infrastructure*
Dikurangi : cadangan penurunan nilai	(4.790.275)	(4.790.275)	*Deduct : allowance for declining in value*
Bersih	**4.450.992**	**4.450.992**	***Net***
Jumlah	**115.765.368**	**134.852.207**	***Total***

8. Piutang usaha (lanjutan)

Rincian umur piutang usaha yang dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut :

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Pihak ketiga			*Third parties*
Belum lewat jatuh tempo	88.139.206	110.377.572	*Neither past due*
Telah jatuh tempo :			*Past due :*
Sampai dengan 3 bulan	7.625.415	5.804.284	*Up to 3 month*
3 bulan – 6 bulan	5.649.840	6.792.481	*3 month – 6 month*
6 bulan – 1 tahun	9.444.418	8.553.257	*6 month – 1 year*
> 1 tahun	109.494.349	101.676.813	*> 1 year*
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	**220.353.228**	**233.204.407**	***Total trade receivables - third parties***
Pihak berelasi			*Related parties*
Lewat jatuh tempo :			*Past due :*
> 6 bulan	9.241.267	9.241.267	*> 6 month*
Jumlah piutang usaha - pihak berelasi	**9.241.267**	**9.241.267**	***Total trade receivables - related parties***

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut :

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Saldo awal	107.593.467	103.116.787	*Beginning balance*
Penambahan	9.277.461	5.957.925	*Additions*
Pengurangan	(3.041.801)	(1.481.245)	*Deductions*
Saldo akhir	113.829.127	107.593.467	*Ending balance*

Grup telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK No. 109 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Berdasarkan hasil penilaian manajemen dalam menentukan cadangan penurunan nilai piutang pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen percaya bahwa penyisihan cadangan penurunan nilai tersebut memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

Saldo cadangan penurunan nilai piutang usaha masing-masing sebesar Rp 113.829.127 ribu (30 September 2026) dan Rp 107.593.467 ribu (31 Desember 2025), merupakan jumlah penurunan nilai piutang jasa *hospitality* dan prasarana dan pendapatan pariwisata.

Tidak ada piutang usaha pada entitas pihak berelasi yang jumlahnya melebihi 0,5% dari modal disetor Perusahaan.

8. Trade receivables *(continued)*

The accounts receivable aging are calculated since the date of invoices with the following details :

The changes in allowance for impairment of trade receivables are detailed as follows :

The Group applies the simplified approach to provide for expected credit losses prescribed by SFAS No. 109 which permits the use of the lifetime expected loss provision for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Based on the assessment made by the management in determining the declining in value of receivables at 30 September 2026 and 31 December 2025, the management believes that the allowance for declining in value is adequate to cover possible losses from bad debts.

Balance of allowance for declining in value of accounts receivable amounting to Rp 113,829,127 thousands (30 September 2026) and Rp 107,593,467 thousands (31 December 2025), respectively, represents the amount of declining in value of receivable from hospitality and infrastructure and tourism revenues.

There is no trade receivables from related parties exceeding 0.5% of the Company's paid-up capital.

8. Piutang usaha (lanjutan)

Tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan jaminan pinjaman dan tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

8. Trade receivables *(continued)*

There is no accounts receivable which has been pledged for loan guarantee and there is no significant concentrated risk on trade receivable.

9. Persediaan

9. Inventories

Terdiri dari :

Consist of :

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Proyek Serpong, Tangerang :			*Serpong Project, Tangerang:*
Tanah	1.428.686.369	1.492.884.295	*Land*
Bangunan dalam penyelesaian :			*Building in progress :*
- Unit apartemen	-	625.427.634	*- Apartment units*
Bangunan jadi :			*Buildings*
- Rumah dan ruko	191.454.604	153.931.449	*- Houses and shophouses*
- Unit apartemen	805.184.841	33.931.573	*- Apartment units*
- Unit gedung perkantoran	239.136.522	262.169.084	*- Office building units*
Proyek Pasar Kemis, Tangerang :			*Pasar Kemis Project, Tangerang :*
Tanah	873.899.559	805.909.969	*Land*
Bangunan dalam penyelesaian			*Building in progress*
- Rumah dan ruko	100.250.838	21.405.863	*- Houses and shophouses*
Bangunan jadi			*Building*
- Rumah dan ruko	318.894.805	281.683.354	*- Houses and shophouses*
Proyek Tangerang, Kota Tangerang :			*Tangerang Project, Kota Tangerang :*
Tanah	508.531.766	548.415.685	*Land*
Bangunan jadi			*Buildings*
- Unit apartemen	229.145.243	241.673.900	*- Apartment units*
- Rumah dan ruko	24.478.961	36.740.742	*- Houses and shophouses*
Proyek Pinang, Kota Tangerang :			*Pinang Project, Kota Tangerang :*
Tanah	803.779.245	656.710.336	*Land*
Bangunan dalam penyelesaian			*Building in progress*
- Rumah	144.737.888	99.664.765	*- Houses*
Bangunan jadi			*Buildings*
- Rumah	237.297.177	-	*- Houses*
Proyek Setiabudi, Jakarta :			*Setiabudi Project, Jakarta :*
Bangunan jadi			*Building*
- Unit gedung perkantoran	444.677.704	444.677.704	*- Office building units*
Proyek Kuta Selatan, Bali :			*Kuta Selatan Project, Bali :*
Tanah	309.896.771	309.836.771	*Land*
Barang dagangan dan perlengkapan	4.303.284	4.366.745	*Supplies and merchandise*
Proyek Bojongsari, Depok :			*Bojongsari Project, Depok :*
Tanah	14.062.232	16.781.487	*Land*
Bangunan jadi			*Buildings*
- Rumah dan ruko	12.184.560	12.175.445	*- Houses and shophouse*
Lainnya	92.615.600	72.093.523	*Others*
Jumlah	6.783.217.969	6.120.480.324	*Total*
Dikurangi - bagian lancar :			*Less - current portion :*
Persediaan yang direalisasikan dalam waktu 12 bulan	1.971.231.922	1.652.762.346	*Inventories will be realized in 12 months*
Persediaan yang direalisasikan lebih dari 12 bulan	**4.811.986.047**	**4.467.717.978**	***Inventories to be realized over 12 months***

9. Persediaan (lanjutan)

Sebagian persediaan telah dijadikan jaminan atas utang bank jangka panjang (lihat catatan 20).

Atas bangunan dalam penyelesaian per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek-proyek tersebut.

Per tanggal 30 September 2026, gedung perkantoran - Synergy Building, The Prominence dan The Tower serta Apartemen Silkwood Residence, Kota Ayodhya, Paddington Height dan the Lloyd yang diasuransikan pada pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 2.414.841.434 ribu.

Grup menelaah secara berkala atas jumlah nilai tercatat persediaan, dan memastikan bahwa jumlah nilai tercatatnya tidak melebihi nilai realisasi bersihnya. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

9. Inventories *(continued)*

Part of the inventories has been pledged as collateral for long-term bank loans (see note 20).

On building in progress as of 30 September 2026 and 31 December 2025, management believes that there will be no difficulties in completing those projects.

As at 30 September 2026, the office building - Synergy Building, The Prominence and The Tower and Silkwood Residence, Kota Ayodhya, Paddington Height and the Lloyd Apartment are insured to third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage of Rp 2,414,841,434 thousands.

The Group regularly reviewed the carrying amount of inventories, and ensured that the carrying amount does not exceed the net realizable value. Management believes that there was no declining value of inventories as of 30 September 2026 and 31 December 2025.

10. Perpajakan / ***10. Taxation***

a. Pajak dibayar di muka / *a. Prepaid taxes*

Terdiri dari : / *Consist of :*

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Perusahaan :			*Company :*
Pajak penghasilan badan	218.336	-	*Corporate income tax*
Pajak penghasilan final :			*Final income tax :*
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	259.039	250.000	*- Income from transfer of land and/or building right*
- Persewaan tanah dan atau bangunan	2.044.393	1.996.077	*- Rental of land and or building*
Pajak Pertambahan Nilai	-	605.378	*Value Added Tax*
Jumlah	2.521.768	2.851.455	*Total*
Entitas anak :			*Subsidiaries :*
Pajak penghasilan badan	3.717.468	233.316	*Corporate income tax*
Pajak penghasilan pasal 21	7.963	154.403	*Income tax article 21*
Pajak penghasilan pasal 22	858	-	*Income tax article 22*
Pajak penghasilan final :			*Final income tax :*
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	85.022.612	78.541.634	*- Income from transfer of land and/or building right*
- Persewaan tanah dan/atau Bangunan	4.960.077	4.033.681	*- Rental of land and/or building*
Pajak Pertambahan Nilai	9.011.137	7.359.942	*Value Added Tax*
Jumlah	102.720.115	90.322.976	*Total*
Jumlah seluruhnya	105.241.883	93.174.431	*Grand total*
Bagian lancar :			*Current portion :*
Pajak yang akan direalisasikan dalam 12 bulan	88.278.124	67.567.394	*Prepaid taxes will be realized in 12 months*
Pajak yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan	**16.963.759**	**25.607.037**	***Prepaid taxes to be realized over 12 months***

10. Perpajakan (lanjutan) / ***10. Taxation*** *(continued)*

b. Utang pajak / *b. Taxes payable*

Terdiri dari : / *Consist of :*

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Perusahaan :			*Company :*
Pajak penghasilan badan	-	635.126	*Corporate income tax*
Pajak penghasilan pasal 21	761.172	345.375	*Income tax article 21*
Pajak penghasilan pasal 23 dan 26	54.940	48.991	*Income tax article 23 and 26*
Pajak penghasilan pasal 4 (2) :			*Income tax article 4 (2) :*
- Jasa konstruksi	7.005	10.609	*- Construction service*
Pajak penghasilan final :			*Final income tax :*
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	4.519	-	*- Income from transfer of land and/or building right*
- Persewaan tanah dan/atau bangunan	202.140	193.338	*- Rental of land and/or building*
Pajak Pertambahan Nilai	500.977	-	*Value Added Tax*
Jumlah	1.530.753	1.233.439	*Total*
Entitas anak :			*Subsidiaries :*
Pajak penghasilan badan	4.861.725	6.431.054	*Corporate income tax*
Pajak penghasilan pasal 21	1.396.161	2.090	*Income tax article 21*
Pajak penghasilan pasal 22	29.373	-	*Income tax article 22*
Pajak penghasilan pasal 23 dan 26	1.204.630	1.148.798	*Income tax article 23 and 26*
Pajak penghasilan pasal 25	388.016	157.966	*Income tax article 25*
Pajak Pembangunan 1	1.683.136	1.609.978	*Development tax 1*
Pajak penghasilan pasal 4 (2)			*Income tax article 4 (2)*
- Jasa konstruksi	2.236.403	2.261.650	*- Construction service*
Pajak penghasilan final :			*Final income tax :*
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	6.595.771	7.042.760	*- Income from transfer of land and/or building right*
- Persewaan tanah dan/atau bangunan	215.462	251.559	*- Rental of land and/or building*
Pajak Pertambahan Nilai	5.938.303	21.503.715	*Value Added Tax*
Jumlah	24.548.980	40.409.570	*Total*
Jumlah seluruhnya	**26.079.733**	**41.643.009**	***Grand total***

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

Rincian beban pajak final Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut :

The details of the final tax expense of the Group for the year ended 30 September 2026 and 2025 are as follows :

	30 September/ *September* 2026	2025	
Perusahaan :			*Company :*
Pendapatan sewa	7.958.667	7.343.810	*Rental income*
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	-	2.669.318	*Transfer of land and/or building right*
Entitas anak :			*Subsidiaries :*
Pendapatan sewa	15.015.530	15.031.998	*Rental income*
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	32.142.942	20.326.423	*Transfer of land and/or building right*
Jumlah	**55.117.139**	**45.371.549**	***Total***

10. Perpajakan (lanjutan)

10. Taxation *(continued)*

d. Beban pajak

d. Tax expenses

	30 September/ *September* 2026	2025	
Pajak kini :			*Current tax :*
- Perusahaan			*- Company*
- Periode berjalan	4.829.917	-	*- Current period*
- Entitas anak			*- Subsidiaries*
- Periode berjalan	6.894.384	8.444.396	*- Current period*
- Periode sebelumnya	-	1.023	*- Prior period*
Pajak tangguhan	(543.376)	(512.663)	*Deferred tax*
Jumlah	**11.180.925**	**7.932.756**	***Total***

Rekonsiliasi beban pajak

Reconciliation of tax expenses

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak dan beban pajak yang dihitung dengan tarif pajak yang berlaku sebagai berikut :

Reconciliation between income before tax expenses and tax expenses calculated by using the prevailing income tax rate is as follows :

	30 September/ *September* 2026	2025	
Laba konsolidasian sebelum beban pajak	120.504.296	18.988.966	*Consolidated income before tax expense*
Laba entitas anak sebelum pajak	(494.841.654)	(349.962.974)	*Subsidiary's income before tax*
Rugi induk perusahaan sebelum pajak	(374.337.358)	(330.974.008)	*Parent company's loss before tax*
Manfaat pajak berdasarkan tarif pajak yang berlaku	(71.124.098)	(62.885.062)	*Tax benefits based on prevailing tax rate*
Beban yang tidak dapat dikurangkan	71.124.098	62.885.062	*Non-deductible expenses*
Beban pajak			*Tax expenses*
- Perusahaan			*- Company*
- Periode berjalan	4.829.917	-	*- Current period*
- Entitas anak			*- Subsidiaries*
- Periode berjalan	6.894.384	8.444.396	*- Current period*
- Periode sebelumnya	-	1.023	*- Prior period*
- Pajak tangguhan	(543.376)	(512.663)	*- Deferred tax*
Beban pajak - konsolidasian	**11.180.925**	**7.932.756**	***Tax expenses - consolidated***

10. Perpajakan (lanjutan)

d. Beban pajak (lanjutan)

Pajak kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak dan rugi fiskal adalah sebagai berikut :

10. Taxation *(continued)*

d. Tax expenses (continued)

Current tax

The reconciliation between income before tax expenses and fiscal loss is as follow :

	30 September/ *September*		
	2026	**2025**	
Laba konsolidasian sebelum beban pajak	120.504.296	18.988.966	*Consolidated income before tax expense*
Laba entitas anak sebelum pajak	(494.841.654)	(349.962.974)	*Subsidiary's income before tax*
Rugi induk perusahaan sebelum pajak	(374.337.358)	(330.974.008)	*Parent company's loss before tax*
Ditambah/(dikurangi) :			*Add/(deduct) :*
Perbedaan waktu	-	-	*Timing difference*
Perbedaan permanen	399.757.975	325.473.959	*Permanent difference*
Laba fiskal	25.420.617	(5.500.049)	*Fiscal Profit*
Pajak penghasilan badan	4.829.917	-	*Corporate income tax*
Dikurangi :			*Less :*
Kredit pajak	5.042.509	-	*Tax credit*
Pajak penghasilan badan - (lebih) kurang bayar	**(212.592)**	**-**	***Corporate income tax - (over) under payment***

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, estimasi penghasilan kena pajak didasarkan atas perhitungan sementara.

In these consolidated financial statements, the amount of taxable income is based on preliminary calculations.

e. Aset (liabilitas) pajak tangguhan

Pajak tangguhan dihitung berdasarkan pengaruh dari perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas pada laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Rincian dari aset dan liabilitas pajak tangguhan adalah sebagai berikut :

e. Deferred tax assets (liabilities)

Deferred tax is calculated based on the effect of temporary difference between carrying amount of assets and liabilities on consolidated financial statements with the tax based on assets and liabilities. Details of deferred tax assets and liabilities are as follows :

	31 Desember/ *December* 2024	**Dibebankan (dikreditkan) ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/ *Debited (credited) in consolidated statements of income and other comprehensive income***	**Penghasilan komprehensif lain/ *Other comprehensive income***	**31 Desember/ *December* 2025**	**Dibebankan (dikreditkan) ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/ *Debited (credited) in consolidated statements of income and other comprehensive income***	**Penghasilan komprehensif lain/ *Other comprehensive income***	**30 September/ *September* 2026**
Perusahaan/ *The Company*							
Aset pajak tangguhan/ *Deferred tax assets*	-	-	-	-	-	-	-
Liabilitas pajak tangguhan/ *Deferred tax liabilities*	-	-	-	-	-	-	-
Entitas anak/ *Subsidiaries*							
Aset pajak tangguhan/ *Deferred tax assets*							
- Imbalan kerja/ *Employee benefit*	2.272.009	(384.387)	124.401	2.531.995	(329.091)	93.301	2.767.785
- Penyisihan penurunan nilai piutang/ *Allowance for declining in value of receivables*	575.300	283.655	-	291.645	9.498	-	282.147
Liabilitas pajak tangguhan :/ *Deferred tax liabilities :*							
Aset tetap/ *Fixed assets*	(10.144.872)	(298.377)	-	(9.846.495)	(223.783)	-	(9.622.712)
Aset (liabilitas) pajak tangguhan, bersih/ *Deferred tax assets (liabilities), net*	**(7.297.563)**	**(399.109)**	**124.401**	**(7.022.855)**	**(543.376)**	**93.301**	**(6.572.780)**

10. Perpajakan (lanjutan)

e. Aset (liabilitas) pajak tangguhan (lanjutan)

Grup tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari rugi fiskal, karena sebagian besar pendapatan Grup terkena pajak final, dan atas entitas anak yang pendapatannya tidak terkena pajak final, manajemen berpendapat bahwa terdapat ketidakpastian entitas anak dalam memperoleh laba kena pajak yang memungkinkan pemanfaatan aset pajak tangguhan dari rugi fiskal.

f. Perusahaan dan beberapa entitas anak mengikuti program pengampunan pajak di tahun 2016 dan 2017. Atas Surat Ketetapan Pajak yang diterima oleh Perusahaan dan entitas anak telah dilunasi dan dicatat pada akun beban lain-lain pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2016. Atas pengampunan pajak ini, telah dilakukan pelaporan secara berkala.

g. Tarif pajak

Pendapatan Grup dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% sampai dengan 7 September 2016 dan setelah itu sebesar 2,5%, sedangkan pendapatan dari sewa dikenakan pajak final sebesar 10%.

Untuk pendapatan Grup yang tidak terkena pajak final, dikenakan tarif sebesar 19% untuk Perusahaan serta 22% untuk entitas anak atas jumlah pendapatan kena pajaknya.

Wajib pajak dalam negeri yang berbentuk perseroan terbuka dengan jumlah saham yang diperdagangkan pada bursa efek di Indonesia minimal 40%, dapat memperoleh tarif lebih rendah 3% dari tarif tersebut di atas. Berdasarkan Undang-Undang No. 7/2021 tanggal 29 Oktober 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, tarif pajak penghasilan badan wajib pajak dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebesar 22%.

h. Grup melaporkan pajak berdasarkan *self-assessment.* Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu lima tahun berdasarkan Undang-undang No. 28/2007.

i. Pada tahun 2026 dan 2025, Perusahaan dan Entitas Anak telah menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar dan Nihil (SKPKB/N) sebagai berikut :

10. Taxation *(continued)*

e. Deferred tax assets (liabilities) (continued)

The Group does not recognize deferred tax assets resulting from tax loss, due to most of the Group income is subject to final tax, and for the the subsidiaries whose income is not subject to final tax, in the management opinion there is uncertainty on the subsidiaries for having taxable income which enables the utilization of the deferred tax assets from the tax loss.

f. The Company and certain subsidiaries participate in tax amnesty programs in 2016 and 2017. The tax assessment letters received by the Company and subsidiaries have been paid and recorded in other expense accounts in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2016. On this tax amnesty, periodic reporting has been carried out.

g. Tax rates

Revenue of the Group from the transfer of rights on land and/or buildings is subject to final tax of 5% until 7 September 2016 and thereafter 2.5%, while revenue from the lease is subject to final tax of 10%.

Revenues of the Group which are not subject to final tax, are taxed 19% for the Company and 22% for subsidiaries on the amount of its taxable income.

Domestic taxpayers in the form of public listed companies with the number of shares traded at a stock exchange in Indonesia of at least 40%, can obtain tariffs 3% lower than the above rates. Based on Law No. 7/2021 dated 29 October 2021 regarding Harmonization of Tax Regulations, corporate income tax rate for domestic tax payers and permanent establishment is 22%.

h. The Group submit tax returns on the basis of self-assessment. The tax authorities may assess or amend tax obligations within five years based on Law No. 28/2007.

i. In 2026 and 2025, the Company and its Subsidiaries have received Underpayment and Zero Tax Assessments Letter (SKPKB/N) as follows :

10. Perpajakan (lanjutan)

Pada tahun 2023, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas Pajak Penghasilan pasal 26 tahun 2018 sebesar Rp 44.241.037 ribu dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp 30.791.368 ribu. Terhadap SKPKB tersebut, Perusahaan mengajukan permohonan banding. Berdasarkan Putusan Pengadilan Pajak tanggal 24 Juli 2025 atas Banding Pajak Penghasilan pasal 26 tahun 2018, diputuskan bahwa banding tersebut dikabulkan seluruhnya dengan total pengembalian sebesar Rp 30.791.368 ribu. Perusahaan telah menerima pengembalian pajak tersebut.

Pada tahun 2022, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas Pajak Penghasilan Badan tahun 2017 sebesar Rp 17.679.845 ribu dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp 17.679.845 ribu. Terhadap SKPKB tersebut, Perusahaan mengajukan permohonan banding. Berdasarkan Putusan Pengadilan Pajak tanggal 24 Juli 2025 atas Banding Pajak Penghasilan Badan tahun 2017, diputuskan bahwa banding tersebut dikabulkan sebagian. Perusahaan telah menerima keputusan tersebut dan telah menerima pengembalian pajak sebesar Rp 17.679.845 ribu.

Pada tanggal 10 Juli 2025, PT Duta Prakarsa Development (DPD) - entitas anak, telah menerima pengembalian pendahuluan atas Pajak Penghasilan Badan tahun 2024 sebesar Rp 253.661 ribu dari nilai tercatat sebesar Rp 254.684 ribu. Sedangkan sisanya sebesar Rp 1.023 ribu dicatat sebagai beban pajak kini periode sebelumnya pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

Pada tanggal 5 Juni 2025, PT Alfa Goldland Realty (AGR) - entitas anak, memperoleh Surat Ketetapan Pajak Nihil (SKPN) untuk masa Juni – Desember 2020 atas Pajak Penghasilan pasal 21, Pajak Penghasilan pasal 23, Pajak Penghasilan pasal 4 (2), dan Pajak Pertambahan Nilai. AGR menerima keputusan tersebut.

Pada tanggal 4 Februari 2025, PT Delta Mega Persada (DMP) - entitas anak, memperoleh Surat Ketetapan Pajak Nihil (SKPN) atas Pajak Penghasilan Badan, Pajak Penghasilan pasal 21, Pajak Penghasilan pasal 23 masa Januari – November 2020, Pajak Penghasilan pasal 26, Pajak Penghasilan pasal 4 (2), dan Pajak Pertambahan Nilai tahun 2020. DMP menerima keputusan tersebut.

Pada tanggal 4 Februari 2025, PT Delta Mega Persada (DMP) - entitas anak, memperoleh Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar atas Pajak Penghasilan pasal 23 masa Desember 2020 sebesar Rp 5.707.664 ribu. DMP menerima keputusan tersebut dan dicatat sebagai beban lain-lain pada laporan laba rugi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

10. Taxation *(continued)*

In 2023, obtained a Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) for income tax art 26 year 2018 amounting to Rp 44,241,037 thousands and has made a payment of Rp 30,791,368 thousands. The Company submitted an appeal against the SKPKB. Based on the Tax Court Decision dated 24 July 2025 regarding the appeal on Income Tax Article 26 for the year 2018, it was decided that the appeal was fully granted with a total refund amounting to Rp 30,791,368 thousands. The Company has received the tax refund.

In 2022, obtained a Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) for corporate income tax year 2017 amounting to Rp 17,679,845 thousands and has made a payment of Rp 17,679,845 thousands. The Company submitted an appeal against the SKPKB. Based on the Tax Court Decision dated 24 July 2025 regarding the Corporate Income Tax Appeal for fiscal year 2017, it was decided that the appeal was partially granted. The Company has accepted the decision and has been received tax refund amounting to Rp 17,679,845 thousands.

On 10 July 2025, PT Duta Prakarsa Development (DPD) - subsidiary, has received a preliminary return for Corporate Income Tax year 2024 amounting to Rp 253,661 thousands from the carrying amount of Rp 254,684 thousands. Meanwhile, the remaining Rp 1,023 thousands recorded as tax expense prior period in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2025.

On 5 June 2025, PT Alfa Goldland Realty (AGR) - subsidiary, obtained zero tax assessment letter (SKPN) for the period of June – December 2020 on Income tax article 21, Income tax article 23, Income tax article 4 (2), and Value Added Tax. AGR has received that decisions.

On 4 February 2025, PT Delta Mega Persada (DMP) - subsidiary, obtained zero tax assessment letter (SKPN) on Corporate Income Tax, Income tax article 21, Income tax article 23 period January – November 2020, Income tax article 26, Income tax article 4 (2), and Value Added Tax year 2020. DMP has received that decisions.

On 4 February 2025, PT Delta Mega Persada (DMP) - subsidiary, obtained a Tax Underpayment Assessment Letter Income Tax article 23 for the period of December 2020 amounting to Rp 5,707,664 thousands. DMP accepted the decision and recorded as other expenses in the consolidated statement of profit or loss for the year ended on 31 December 2024.

10. Perpajakan (lanjutan)

Pada tanggal 28 Juli 2025, Perusahaan memperoleh Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penghasilan pasal 21, Pajak Penghasilan pasal 26, dan PPN tahun 2021 sejumlah Rp 7.549.601 ribu. Perusahaan telah menerima dan membayar atas keputusan tersebut serta dicatat sebagai beban lain-lain pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

10. Taxation *(continued)*

On 28 July 2025, the Company received Tax Underpayment Assessment Letters for Income Tax Article 21, Income Tax Article 26, and Value Added Tax (VAT) for the year 2021 totaling Rp 7,549,601 thousands. The Company has accepted and settled the payment in accordance with the decision, and it has been recorded as other expenses in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2025.

11. Tanah untuk dikembangkan / ***11. Land for development***

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Terdiri atas tanah mentah yang terletak di :			*Consists of raw land located at :*
Kec. Pinang, Tangerang	5.631.938.346	5.746.183.750	*Sub-district Pinang, Tangerang*
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	4.776.664.040	4.768.819.736	*Sub-district Pasar Kemis, Tangerang*
Kec. Denpasar Selatan, Bali	191.365.290	191.321.563	*Sub-district Denpasar Selatan, Bali*
Kec. Cipanas, Cianjur, Jawa Barat	84.944.130	84.668.895	*Sub-district Cipanas, Cianjur, Jawa Barat*
Kec. Tanjung Pinang Timur, Riau	43.906.382	43.906.382	*Sub-district Tanjung Pinang Timur, Riau*
Kec. Badung, Bali	37.405.007	37.405.007	*Sub-district Badung, Bali*
Kec. Kuta Selatan, Bali	14.891.928	14.888.285	*Sub-district Kuta Selatan, Bali*
Kec. Cibitung dan Setu, Bekasi	34.369.191	34.539.554	*Sub-district Cibitung and Setu, Bekasi*
Jumlah	**10.815.484.314**	**10.921.733.172**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Grup adalah masing-masing seluas 19.189.300 m^2 dan 19.305.394 m^2, dan dari jumlah luas tanah tersebut yang sudah atas nama Grup masing-masing seluas 10.911.378 m^2 dan 10.911.378 m^2, sedangkan sisanya masih dalam bentuk Surat Pelepasan Hak ataupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sampai dengan tanggal laporan keuangan ini, Grup sedang dalam proses pengurusan Hak Guna Bangunan secara bertahap.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, land for development owned by the Group was for area of 19,189,300 sq.m and 19,305,394 sq.m, respectively, and amongst that total area of 10,911,378 sq.m and 10,911,378 sq.m, respectively have been in the name of the Group, while the remaining areas are still in the form of Letter of Right Release (Surat Pelepasan Hak) or Binding Sale and Purchase Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Up to the date of these financial statements, the Group is still processing the Building Right Title (Sertifikat Hak Guna Bangunan), gradually.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai tanah untuk dikembangkan per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The Company's management believes that there was no declining value of land for development as of 30 September 2026 and 31 December 2025.

12. Uang muka pembelian tanah / *Advance for land purchases*

Merupakan uang muka pembelian tanah dan bangunan sebagai berikut :

Represents advance for purchases of land and building as follows :

Lokasi	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	*Location*
Tanah :			*Land :*
Kec. Serpong dan Pinang, Tangerang	676.485.212	503.403.495	*Sub-district Serpong and Pinang, Tangerang*
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	212.587.760	240.893.324	*Sub-district Pasar Kemis, Tangerang*
Kec. Setu, Bekasi	10.940.414	10.940.413	*Sub-district Setu, Bekasi*
Kec. Kuta Selatan, Bali	2.337.500	2.337.500	*Sub-district Kuta Selatan, Bali*
Jumlah	**902.350.886**	**757.574.732**	***Total***

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka pembelian tanah pada pihak ketiga.

Advance for purchases of land represents advances for land purchase paid to third parties.

13. Properti investasi / *Investment properties*

Saldo dan perubahan properti investasi - untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026

Balance and movements of investment properties - for the nine months period ended 30 September 2026

Jenis properti	1 Januari/ *January* 2026	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Disposals*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	30 September/ *September* 2026	*Type of property*
Harga perolehan						***Acquisition cost***
Tanah	526.742.497	-	-	11.341.451	538.083.948	*Land*
Bangunan dan prasarana	1.604.250.352	624.742	35.875	402.338	1.605.241.557	*Buildings and infrastructure*
Jumlah	2.130.992.849	624.742	35.875	11.743.789	2.143.325.505	*Total*
Aset dalam penyelesaian :						*Assets in progress :*
Bangunan dan prasarana	102.465	299.873	-	(402.338)	-	*Buildings and infrastructure*
Jumlah	2.131.095.314	924.615	35.875	11.341.451	2.143.325.505	*Total*
Dikurangi : **Akumulasi penyusutan**						***Less :*** ***Accumulated depreciation***
Bangunan dan prasarana	672.546.728	58.047.810	22.721	-	730.571.817	*Buildings and infrastructure*
Nilai tercatat - bersih	**1.458.548.586**				**1.412.753.688**	***Carrying amount - net***

13. Properti investasi (lanjutan)

13. Investment properties *(continued)*

Saldo dan perubahan properti investasi - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025

Balance and movements of investment properties - for the year ended 31 December 2025

Jenis properti	1 Januari/ *January* 2025	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Disposals*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	31 Desember/ *December* 2025	*Type of property*
Harga perolehan						***Acquisition cost***
Tanah	526.742.497	-	-	-	526.742.497	*Land*
Bangunan dan prasarana	1.572.840.683	3.965.578	-	27.444.091	1.604.250.352	*Buildings and infrastructure*
Jumlah	2.099.583.180	3.965.578	-	27.444.091	2.130.992.849	*Total*
Aset dalam penyelesaian :						*Assets in progress :*
Bangunan dan prasarana	25.772.107	1.774.449	-	(27.444.091)	102.465	*Buildings and infrastructure*
Jumlah	2.125.355.287	5.740.027	-	-	2.131.095.314	*Total*
Dikurangi : **Akumulasi penyusutan**						***Less :*** ***Accumulated depreciation***
Bangunan dan prasarana	595.813.640	76.733.088	-	-	672.546.728	*Buildings and infrastructure*
Nilai tercatat - bersih	**1.529.541.647**				**1.458.548.586**	***Carrying amount - net***

Sebagian properti investasi telah dijadikan jaminan atas utang bank jangka panjang (lihat catatan 20).

Part of the investment properties has been pledged as collateral for long-term bank loans (see notes 20).

Merupakan tanah dan bangunan untuk komersial yang disewakan bernama Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera dan tanah kavling yang terletak di dalam komplek perumahan Alam Sutera, tanah dan bangunan gedung perkantoran Wisma Argo Manunggal, tanah dan bangunan gedung perkantoran The Tower yang berlokasi di Jakarta dan tanah di Kec. Badung, Bali, Flavor Bliss dan Pasar Delapan Suvarna Sutera yang berlokasi di Pasar Kemis, Tangerang serta pusat perbelanjaan Kota Ayodhya di Tangerang.

Represents land and building for rent in the commercial named Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera and land lot which are located in Alam Sutera real estate complex, land and office building named Wisma Argo Manunggal, land and office building named The Tower which is located at Jakarta and land in Kec. Badung, Bali, Flavor Bliss and Pasar Delapan Suvarna Sutera which are located in Pasar Kemis, Tangerang and building of Kota Ayodhya Shopping Arcade in Tangerang.

Pada 31 Desember 2025, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan pengembangan Mall @ Alam Sutera. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.

As of 31 December 2025, construction in progress - building and infrastructure represents construction of extension of Mall @ Alam Sutera. Management believes that there are no obstacles in the completion of the work.

Pada periode September 2026, terdapat reklasifikasi tanah dari akun tanah untuk dikembangkan menjadi properti investasi yang merupakan area komersial Flavor Bliss Suvarna Sutera yang berlokasi di Pasar Kemis, Tangerang, yang mulai disewakan.

In September 2026, there are reclassification of the land from land for development become investment property which is the commercial area Flavor Bliss Suvara Sutera located in Pasar Kemis, Tangerang, which starts for lease.

Pendapatan sewa dan fasilitasnya dari properti investasi yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian selama periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 206.125.265 ribu dan Rp 205.000.025 ribu (catatan 28).

Rent and its facility income from investment properties that was recognized in the comprehensive statement of income and other comprehensive income for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 amounted to Rp 206,125,265 thousands and for the year ended 31 December 2025 Rp 205,000,025 thousands, respectively (note 28).

13. Properti investasi (lanjutan)

Beban penyusutan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 58.047.810 ribu dan Rp 38.092.727 ribu, dicatat dalam akun beban pokok penjualan.

Penjualan properti investasi berupa peralatan *display* pada bangunan mall@Alam Sutera untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut :

13. Investment properties *(continued)*

Depreciation expenses for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 amounted to Rp 58,047,810 thousands and Rp 38,092,727 thousands, respectively, was recorded as part of cost of sales.

Sale of investment property in the form of display equipment at building of mall@Alam Sutera for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 are as follow :

	30 September/ *September*		
	2026	**2025**	
Harga jual	45.045	-	*Sales prices*
Nilai buku	13.154	-	*Book value*
Laba penjualan properti investasi	**31.891**	**-**	***Gain on sales of investment properties***

Per tanggal 30 September 2026, properti investasi telah diasuransikan pada pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 1.617.285.501 ribu.

As at 30 September 2026, investment properties are insured to third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage amounting to Rp 1,617,285,501 thousands.

Berdasarkan laporan hasil penilaian dari penilai independen, KJPP Susan Widjojo & Rekan tertanggal 15 Januari 2018, KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan tertanggal 12 September 2024, KJPP Susan Widjojo & Rekan tertanggal 1 Agustus 2025, KJPP Herman Meirizki & Rekan tertanggal 3 Oktober 2025 dan KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan tertanggal 20 April 2026, jumlah nilai pasar tanah dan bangunan properti investasi adalah sebesar Rp 6.098.912.538 ribu.

Based on the assessment report from independent appraisers, KJPP Susan Widjojo & Rekan dated 15 January 2018, KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan dated 12 September 2024, KJPP Susan Widjojo & Rekan dated 1 August 2025, KJPP Herman Meirizki & Rekan dated 3 October 2025 and KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan dated 20 April 2026, the total market value of the land and investment property buildings is Rp 6,098,912,538 thousands.

14. Aset tetap / *14. Fixed assets*

Saldo dan perubahan aset tetap - untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026

Balance and movements of fixed assets - for the nine months period ended 30 September 2026

Jenis aset tetap	1 Januari/ *January* 2026	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Disposals*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	30 September/ *September* 2026	*Type of fixed assets*
Harga perolehan						***Acquisition cost***
Tanah	510.721.987	18.835.435	-	-	529.557.422	*Land*
Bangunan	1.035.385.196	1.488.632	-	430.825	1.037.304.653	*Buildings*
Kendaraan	57.468.959	5.163.651	1.577.721	-	61.054.889	*Vehicles*
Perlengkapan kantor	233.467.279	14.513.354	2.099.562	-	245.881.071	*Office equipment*
Peralatan proyek	25.710.049	2.258.617	404.408	-	27.564.258	*Project equipment*
Jumlah	1.862.753.470	42.259.689	4.081.691	430.825	1.901.362.293	*Total*
Aset dalam penyelesaian :						*Assets in progress :*
Bangunan dan prasarana	41.392.358	3.733.616	-	(430.825)	44.695.149	*Buildings and infrastructure*
Jumlah	1.904.145.828	45.993.305	4.081.691	-	1.946.057.442	*Total*
Dikurangi : **Akumulasi penyusutan**						***Less :*** ***Accumulated depreciation***
Bangunan	407.537.551	23.521.473	-	-	431.059.024	*Building*
Kendaraan	46.432.068	2.219.859	1.577.721	-	47.074.206	*Vehicles*
Perlengkapan kantor	200.631.564	16.263.614	2.072.575	-	214.822.603	*Office equipment*
Peralatan proyek	17.932.034	3.192.215	398.362	-	20.725.887	*Project equipment*
Jumlah	672.533.217	45.197.161	4.048.658	-	713.681.720	*Total*
Nilai tercatat - bersih	**1.231.612.611**				**1.232.375.722**	***Carrying amount – net***

Saldo dan perubahan aset tetap - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025

Balance and movements of fixed assets - for the year ended 31 December 2025

Jenis aset tetap	1 Januari/ *January* 2025	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Disposals*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	31 Desember/ *December* 2025	*Type of fixed assets*
Harga perolehan						***Acquisition cost***
Tanah	510.721.987	-	-	-	510.721.987	*Land*
Bangunan	992.457.882	36.697.870	-	6.229.444	1.035.385.196	*Buildings*
Kendaraan	58.205.590	217.700	954.331	-	57.468.959	*Vehicles*
Perlengkapan kantor	217.340.453	16.826.837	1.927.949	1.227.938	233.467.279	*Office equipment*
Peralatan proyek	23.094.978	2.618.370	3.299	-	25.710.049	*Project equipment*
Jumlah	1.801.820.890	56.360.777	2.885.579	7.457.382	1.862.753.470	*Total*
Aset dalam penyelesaian :						*Assets in progress :*
Bangunan dan prasarana	46.175.568	2.674.172	-	(7.457.382)	41.392.358	*Buildings and infrastructure*
Jumlah	1.847.996.458	59.034.949	2.885.579	-	1.904.145.828	*Total*
Dikurangi : **Akumulasi penyusutan**						***Less :*** ***Accumulated depreciation***
Bangunan	376.209.377	31.328.174	-	-	407.537.551	*Building*
Kendaraan	44.544.849	2.841.550	954.331	-	46.432.068	*Vehicles*
Perlengkapan kantor	182.796.068	19.744.762	1.909.266	-	200.631.564	*Office equipment*
Peralatan proyek	14.001.821	3.933.513	3.300	-	17.932.034	*Project equipment*
Jumlah	617.552.115	57.847.999	2.866.897	-	672.533.217	*Total*
Nilai tercatat - bersih	**1.230.444.343**				**1.231.612.611**	***Carrying amount - net***

14. Aset tetap (lanjutan)

Pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan pembangunan fasilitas penunjang pada proyek Garuda Wisnu Kencana (GWK) yang berlokasi di Bali dan renovasi bangunan yang terletak di lokasi perumahan Alam Sutera dan Suvarna Sutera. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.

Grup memiliki aset tetap - tanah yang terletak di Tangerang dan Ungasan, Kuta, Bali dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan, berjangka waktu 20 - 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2028 sampai dengan 2048. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Per tanggal 30 September 2026, aset tetap - bangunan, peralatan dan kendaraan diasuransikan pada pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 552.058.600 ribu.

Seluruh aset tetap yang dimiliki adalah atas nama Perusahaan dan entitas anak.

Beban penyusutan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut :

14. Fixed assets *(continued)*

On 30 September 2026 and 31 December 2025, work in progress - buildings and infrastructure comprise of construction work for supporting facilities at the Garuda Wisnu Kencana (GWK) project located in Bali and renovation of buildings located at the Alam Sutera and Suvarna Sutera housing site. Management believes that there are no obstacles in completing the work.

The Group owns fixed assets - land located in Tangerang and Ungasan, Kuta, Bali with legal right as Building Usage Right Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan) for period between 20 - 30 years which will due between year 2028 up to 2048. Management believes that there will be no problem with the process of extension of the Building Usage Right Certificate as the land was acquired legally and supported by adequate ownership evidence.

As of 30 September 2026, fixed assets - buildings, equipment and vehicles are insured with third parties against fire and other risk of loss under a certain policy package with a total coverage of Rp 552,058,600 thousands.

All fixed assets owned are in the name the Company and its subsidiaries.

Depreciation expense for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 are as follow :

	30 September/ *September*		
	2026	**2025**	
Beban umum dan administrasi	23.872.719	20.141.183	*General and administration expenses*
Beban pokok jasa *hospitality* dan prasarana	21.324.442	23.234.517	*Hospitality and infrastructure expenses*
Jumlah	**45.197.161**	**43.375.700**	***Total***

Penjualan aset tetap untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut :

Sales of fixed assets for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 are as follow :

	30 September/ *September*		
	2026	**2025**	
Harga jual	395.495	439.189	*Sales prices*
Nilai buku	26.987	5.612	*Book value*
Laba penjualan aset tetap	**368.508**	**433.577**	***Gain on sales of fixed assets***

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset tetap pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Management believes that there is no impairment value of fixed assets as at 30 September 2026 and 31 December 2025.

15. Utang usaha / *Trade payables*

Akun ini merupakan utang usaha dalam mata uang Rupiah.

This account represents payables in Rupiah currency.

Terdiri dari :

Consist of :

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Pihak ketiga :			*Third parties :*
Pengembang properti	484.593.820	335.126.431	*Property developer*
Properti investasi	6.043.563	9.749.773	*Investment properties*
Pariwisata	10.977.968	6.905.194	*Tourism*
	501.615.351	351.781.398	
Pihak berelasi :			*Related parties :*
Pengembang properti	429.243	222.422	*Property developer*
Properti Investasi	632	175.873	*Investment properties*
	429.875	398.295	
Jumlah	**502.045.226**	**352.179.693**	***Total***

Merupakan utang Grup kepada kontraktor pembangunan, pembelian tanah dan pemasok kebutuhan pariwisata serta perlengkapan operasi.

Represents Group's payables to development contractors, land purchase and suppliers needs of tourism and operation equipment.

16. Utang lain-lain / *Other payables*

Akun ini merupakan kewajiban dalam mata uang Rupiah. Rincian sebagai berikut :

This account represents liabilities in Rupiah currency. The details are as follows :

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Pihak ketiga :			*Third parties :*
Tanda jadi dan penerimaan lainnya dari pembeli	417.646.396	455.663.850	*Booking fee and other funds received from buyers*
Lainnya	175.090.065	151.436.850	*Others*
	592.736.461	607.100.700	
Pihak berelasi :			*Related parties :*
PT Argo Manunggal Land Development	3.413.274	3.413.274	*PT Argo Manunggal Land Development*
Jumlah	**596.149.735**	**610.513.974**	***Total***

Utang lain-lain kepada PT Argo Manunggal Land Development ("AMLD") merupakan titipan uang muka penjualan rumah dan kavling tipe Sutera Feronia dari para pembeli individual, sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama antara entitas anak - PT Alfa Goldland Realty dengan AMLD (lihat 37a).

Other payables to PT Argo Manunggal Land Development ("AMLD") represent advances for the sale of houses and lots of land of Sutera Feronia type from individual buyers, as stipulated in the cooperation agreement between the subsidiary - PT Alfa Goldland Realty and AMLD (see note 37a).

17. Utang pihak berelasi / *17. Due to related parties*

Terdiri dari : / *Consist of :*

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Dalam Rupiah :			*In Rupiah :*
Entitas anak :			*Subsidiary :*
- PT Alfa Goldland Realty :			- *PT Alfa Goldland Realty :*
PT Argo Manunggal Land Development	12.250.000	12.250.000	*PT Argo Manunggal Land Development*
PT Cahaya Alam Raya	6.519.184	7.394.184	*PT Cahaya Alam Raya*
- PT Delta Mega Persada :			- *PT Delta Mega Persada :*
PT Argo Manunggal Land Development	29.700.000	29.700.000	*PT Argo Manunggal Land Development*
Jumlah	**48.469.184**	**49.344.184**	***Total***

Utang entitas anak - PT Alfa Goldland Realty dan PT Delta Mega Persada kepada PT Argo Manunggal Land Development serta PT Cahaya Alam Raya merupakan pinjaman tanpa dibebani bunga dan sewaktu-waktu dapat ditagih oleh kreditur.

Payable of subsidiaries - PT Alfa Goldland Realty and PT Delta Mega Persada to PT Argo Manunggal Land Development and PT Cahaya Alam Raya comprises of loan without interest charges and any time can be demanded by the creditor.

18. Liabilitas lainnya / *18. Other liabilities*

Merupakan uang muka setoran modal pada entitas anak oleh kepentingan non-pengendali. Pada saat direalisasikan akan dicatat sebagai kepentingan non-pengendali dalam laporan keuangan konsolidasian. Saldo per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar Rp 105.764.050 ribu dan Rp 105.764.050 ribu.

Represents deposit for future stock subscription from non-controlling interest to subsidiary. When it is realized, it will be recorded as non-controlling interest in the consolidated financial statements. Balance as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounting to Rp 105,764,050 thousands and Rp 105,764,050 thousands.

19. Liabilitas kontrak / *19. Contract liabilities*

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Saldo akhir	**3.636.799.912**	**3.420.259.845**	***Balance at end***
Dikurangi - bagian lancar :			*Less - current portion :*
Liabilitas kontrak yang akan direalisasikan dalam 12 bulan	3.176.047.947	2.410.147.782	*Contract liabilities will be realized in 12 months*
Liabilitas kontrak yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan	460.751.965	1.010.112.063	*Contract liabilities to be realized over 12 months*

Liabilitas kontrak merupakan uang muka diterima dari pihak ketiga dalam Rupiah atas penjualan bangunan, tanah kavling dan tanah kepada pembeli individual.

Contract liabilities represents advances received from third parties in Rupiah for sales of buildings, land lots and land to individual customers.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, liabilitas kontrak termasuk bunga atas liabilitas kontrak masing-masing sebesar Rp 303.114.971 ribu dan Rp 289.843.884 ribu.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, contract liabilities include interest on contract liabilities amounting to Rp 303,114,971 thousands and Rp 289,843,884 thousands, respectively.

20. Utang bank jangka panjang / *20. Long-term bank loans*

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Terdiri dari :			*Consist of :*
Dalam Rupiah :			*In Rupiah :*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	903.650.000	966.250.000	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
Biaya perolehan diamortisasi :			*Amortized cost :*
- Provisi kredit	(6.224.369)	(6.981.466)	- *Credit provision*
	897.425.631	959.268.534	
PT Bank Central Asia Tbk	4.895.027.813	5.014.650.673	*PT Bank Central Asia Tbk*
Biaya perolehan diamortisasi :			*Amortized cost :*
- Provisi kredit	(33.164.899)	(37.883.245)	- *Credit provision*
	4.861.862.914	4.976.767.428	
PT Bank Permata Tbk	55.000.000	77.500.000	*PT Bank Permata Tbk*
Jumlah	5.814.288.545	6.013.535.962	*Total*
Dikurangi - bagian lancar atas utang bank jangka panjang	486.574.180	473.672.707	*Less - current portion of long-term bank loan*
Utang bank jangka panjang	**5.327.714.365**	**5.539.863.255**	***Long-term bank loan***

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Berdasarkan perjanjian kredit No. 247 oleh Notaris Charles Hermawan, S.H., tanggal 26 Juni 2025, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *term loan* yang bersifat non-revolving dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maksimal sebesar Rp 1.000.000.000 ribu. Fasilitas kredit ini digunakan untuk memenuhi belanja modal *(capex)* Perusahaan dan entitas anak yang material, termasuk pelunasan utang pokok fasilitas kredit sindikasi Perusahaan yang jatuh tempo di tahun 2025. Jangka waktu 10 tahun, dengan masa tenggang 6 bulan, sampai dengan 25 Juni 2035, tingkat bunga 8,00% per tahun.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Based on Credit Agreement No. 247 of Notary Charles Hermawan, S.H., dated 26 June 2025, the Company obtained a credit facility in the form of a term loan, which is non-revolving, from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, with a maximum amount of Rp 1,000,000,000 thousands. This credit facility is used to finance the Company's capital expenditure (capex) and that of its material subsidiary, including for the settlement of the Company's syndicated loan facility maturing in 2025. The term of the facility is 10 years, with a grace period of 6 months, maturing on 25 June 2035 and bears interest at 8.00% per annum.

20. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

Jaminan aset untuk fasilitas ini adalah sebagai berikut:

- Tanah dan bangunan The Tower dengan SHGB No. 00545, 139, 00615, dan 00616/Karet Semanggi, dengan jumlah luas 5.701 m^2 yang berlokasi di Jl. Jend. Gatot Subroto, Jakarta Selatan, atas nama PT Alfa Goldland Realty - entitas anak.
- Gadai rekening : *Debt Service Account (DSA)* dan *Debt Service Reserved Account (DSRA).*
- Jaminan Perusahaan, termasuk penjaminan *cashflow deficit* oleh PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja dan PT Duta Realtindo Jaya.

Perjanjian kredit diatas memuat beberapa persyaratan *(covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak mengadakan penyertaan baru, memberikan pinjaman baru, memperoleh pinjaman baru dalam bentuk apapun dari pihak lain kecuali dari obligasi untuk refinancing pinjaman eksisting, sebagai penanggung utang pihak lain, menurunkan modal, dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya.

Berdasarkan surat dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 26 Mei 2026, tingkat bunga fasilitas kredit diubah menjadi 7,85% per tahun terhitung sejak tanggal 1 Juni 2026.

Berdasarkan perjanjian kredit No. 323 oleh Notaris Charles Hermawan, S.H., tanggal 23 Juli 2026, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit modal kerja yang bersifat *revolving* dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maksimal sebesar Rp 40.000.000 ribu. Fasilitas kredit digunakan untuk membiayai modal kerja operasional proyek properti dan pengolahan tanah yang akan dijual, baik secara langsung oleh Perusahaan maupun melalui *material subsidiary,* namun tidak diperkenankan untuk pembelian tanah. Jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 7,75 % per tahun.

Jaminan aset untuk fasilitas ini adalah sebagai berikut:

- *Fixed asset :* Tanah dan bangunan The Tower dengan SHGB No. 00545, 139, 00615, dan 00616/Karet Semanggi, dengan jumlah luas 5.701 m^2 yang berlokasi di Jl. Jend. Gatot Subroto, Jakarta Selatan, atas nama PT Alfa Goldland Realty - entitas anak.
- *Non fixed asset*, piutang dari PT Tangerang Matra Real Estate – entitas anak dengan nilai penjaminan fidusia sebesar Rp 48.000.000 ribu.

Per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 897.425.631 ribu dan Rp 959.268.534 ribu.

20. Long-term bank loans *(continued)*

Collateral of fixed assets for this facility is as follows :

- *Land and buildings of The Tower with SHGB No. 00545, 139, 00615, and 00616/Karet Semanggi, with a total area of 5,701 sq.m located at Jl. Jend. Gatot Subroto, Jakarta Selatan, in the name of PT Alfa Goldland Realty - a subsidiary entity.*
- *Pledged account : Debt Service Account (DSA) and Debt Service Reserved Account (DSRA).*
- *Corporate guarantee, including coverage for cashflow deficit, provided by PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja and PT Duta Realtindo Jaya.*

The above credit agreement contains several important covenants that must be fulfilled by the Company, including certain financial ratio limits; not making new investments, providing new loans, obtaining new loans in any form from other parties except from bonds for refinancing existing loans, acting as a guarantor for another party's debt, reducing capital, and other administrative requirements.

Based on the letter from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dated 26 May 2026, the interest rate on investment credit facility changed become 7.85% per annum commencing at 1 June 2026.

Based on Credit Agreement No. 323 of Notary Charles Hermawan, S.H., dated 23 July 2026, the Company obtained a revolving working capital credit facility from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, with a maximum amount of Rp 40,000,000 thousands. The credit facility is used to finance working capital requirements for property project operations and land development for resale, either directly by the Company or through its material subsidiaries, excluding land acquisition. The facility has a term of one year and bears interest at 7.75% per annum.

Collateral of fixed assets for this facility is as follows :

- *Fixed asset : Land and buildings of The Tower with SHGB No. 00545, 139, 00615, and 00616/Karet Semanggi, with a total area of 5,701 sq.m located at Jl. Jend. Gatot Subroto, Jakarta Selatan, in the name of PT Alfa Goldland Realty - a subsidiary entity.*
- *Non fixed asset, receivable from PT Tangerang Matra Real Estate - a subsidiary entity with a fiduciary security value of Rp 48,000,000 thousands.*

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the balance of this loan amounting to Rp 897,425,631 thousands and Rp 959,268,534 thousands, respectively.

20. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk

Berdasarkan perjanjian kredit No. 51 oleh Notaris Nathania Mulyawati Nugroho, SH, tanggal 18 Maret 2020, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dari PT Bank Central Asia Tbk, maksimal sebesar Rp 500.000.000 ribu untuk pembayaran kembali sebagian utang obligasi atas nama entitas anak - Alam Synergy Pte. Ltd yang akan jatuh tempo pada tahun 2021 sebesar USD 175.000.000 dan atau utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2022 sebesar USD 370.000.000, serta tujuan umum diluar akuisisi lahan. Jangka waktu 8 tahun, dengan masa tenggang 3 bulan, tingkat bunga 9,00% per tahun. Jaminan berupa tanah dan bangunan Flavor Bliss dengan SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 dan SHGB No. 2538 seluas 51.057 m^2 yang terletak di Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang. Pembayaran kembali secara angsuran bulanan sejak tanggal penarikan.

Berdasarkan Perubahan Kedua Atas Perjanjian Kredit No. 25 tanggal 14 April 2021 oleh Notaris Nathania Mulyawati Nugroho, SH, Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit investasi dari PT Bank Central Asia Tbk yaitu fasilitas Kredit Investasi 2 maksimal sebesar Rp 500.000.000 ribu dan mengubah beberapa syarat dan ketentuan dalam perjanjian kredit. Fasilitas Kredit Investasi 2 digunakan untuk pembayaran kembali sebagian utang obligasi atas nama entitas anak - Alam Synergy Pte. Ltd yang akan jatuh tempo pada tahun 2021 dan 2022 dan/atau membiayai kembali *buyback* obligasi dari pasar sekunder diluar akuisisi dan pematangan lahan. Jangka waktu 8 tahun, tingkat bunga 8,00% per tahun Pembayaran secara angsuran bulanan dengan masa tenggang 3 bulan sejak tanggal penarikan pertama.

Jaminan untuk seluruh fasilitas sebagai berikut :

- Tanah dan bangunan Flavor Bliss dengan SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 dan SHGB No. 2538 seluas 51.057 m^2 yang terletak di Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang.

- Tanah dan bangunan Sport Center dengan SHGB No. 3722, SHGB No. 3724, SHGB No. 3725 dan SHGB No. 3723 seluas 25.284 m^2 yang terletak di Serpong Utara, Tangerang Selatan.

Berdasarkan surat dari PT Bank Central Asia Tbk tanggal 10 November 2022, tingkat bunga fasilitas kredit investasi 1 dan 2 diubah menjadi 8,25% per tahun terhitung sejak tanggal 21 November 2022.

20. Long-term bank loans *(continued)*

PT Bank Central Asia Tbk

Based on the credit agreement No. 51 of Notary Nathania Mulyawati Nugroho, SH, dated 18 March 2020, the Company obtained an investment credit facility from PT Bank Central Asia Tbk, maximum of Rp 500,000,000 thousands for the repayment of part of the bonds payable in the name of a subsidiary - Alam Synergy Pte. Ltd which will mature in 2021 in the amount of USD 175,000,000 and or bonds payable that will mature in 2022 in the amount of USD 370,000,000, also for general purposes beyond land acquisition. Period of 8 years, with a grace period of 3 months, interest rate of 9.00% per annum. Collateral in the form of land and building of Flavor Bliss with SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 and SHGB No. 2538 covering an area of 51,057 sq.m located on Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang. Repayment in installments from the withdrawal date.

Based on the Second Amendment to the Credit Agreement No. 25 dated 14 April 2021 by Notary Nathania Mulyawati Nugroho, SH, the Company obtained an additional investment credit facility from PT Bank Central Asia Tbk, namely Investment Credit facility 2 with a maximum of Rp 500,000,000 thousands and changed several terms and conditions in the credit agreement. Investment Credit Facility 2 is used to repay part of the bonds payable on behalf of the subsidiary - Alam Synergy Pte. Ltd. which will mature in 2021 and 2022 and/or refinance bond buybacks from the secondary market beyond land acquisition and clearance. Period of 8 years, interest rate of 8.00% per annum. Repayment in monthly installments with a grace period of 3 months from the date of the first withdrawal.

Collateral for all facilities are as follows :

- *Land and building of Flavor Bliss with SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 and SHGB No. 2538 covering an area of 51,057 sq.m located on Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang.*

- *Land and building of the Sport Center with SHGB No. 3722, SHGB No. 3724, SHGB No. 3725 and SHGB No. 3723 covering an area of 25,284 sq.m located on Serpong Utara, Tangerang Selatan*.

Based on the letter from PT Bank Central Asia Tbk dated 10 November 2022, the interest rate on investment credit facility 1 and 2 changed become 8.25% per annum commencing at 21 November 2022.

20. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (lanjutan)

Berdasarkan Perubahan Ketiga Atas Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 6 Juni 2024 oleh Notaris Nathania Mulyawati Nugroho SH., Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit investasi dari PT Bank Central Asia Tbk yaitu fasilitas Kredit Investasi 3 maksimal sebesar Rp 3.900.000.000 ribu dan mengubah sebagian dari syarat dan ketentuan dalam perjanjian kredit. Fasilitas Kredit Investasi 3 digunakan untuk pembayaran kembali Surat Utang Senior dengan Jaminan yang akan jatuh tempo pada tahun 2025. Jangka waktu kredit 10 tahun, tingkat bunga 8,00% per tahun. Pembayaran secara angsuran bulanan dengan masa tenggang 3 bulan sejak tanggal penarikan pertama.

Jaminan untuk seluruh fasilitas sebagai berikut :

- Tanah dan bangunan Flavor Bliss dengan SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 dan SHGB No. 2538 seluas 51.057 m^2 yang terletak di Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang.
- Tanah dan bangunan Sport Center dengan SHGB No. 3722, SHGB No. 3724, SHGB No. 3725 dan SHGB No. 3723 seluas 25.284 m^2 yang terletak di Serpong Utara, Tangerang Selatan.
- Tanah dan bangunan Mall@Alam Sutera dengan SHGB No : 83, 94, 97, 100, 103, 110, 01504, 01506, 01509, 01511-13, 01516-17, 01519-24, 01526-27, 01530-31, 01546, 01548, 01550, 01552, 01555 seluas 86.506 m^2 yang terletak di Pinang, Tangerang.
- Tanah kosong komersial dengan SHGB No : 2286, 2291-92, 3613-17, 6515, 6627-28, 6859-66, 6868, 6872, 6876-77, 6882-83 seluas 116.919 m^2 yang terletak di Kawasan Alam Sutera, Pinang, Tangerang.
- Jaminan perusahaan oleh PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja, PT Duta Realtindo Jaya.
- Gadai rekening : *Debt Service Account* (DSA), *Debt Service Reserved Account* (DSRA), dan *Collection Account* Mall@Alam Sutera.

Berdasarkan Perubahan Keempat atas Perjanjian Kredit No. 227 tanggal 25 Juni 2025 oleh Notaris Charles Hermawan, S.H., bahwa Perusahaan telah memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Bank Central Asia Tbk, berupa :

- Fasilitas Kredit Investasi 1 dengan maksimal Rp 500.000.000 ribu.
- Fasilitas Kredit Investasi 2 dengan maksimal Rp 500.000.000 ribu.
- Fasilitas Kredit Investasi 3 dengan maksimal Rp 3.900.000.000 ribu.

20. Long-term bank loans *(continued)*

PT Bank Central Asia Tbk *(continued)*

Based on the Third Amendment to Credit Agreement No. 10 dated 6 June 2024 by Notary Nathania Mulyawati Nugroho SH., the Company obtains additional investment credit facilities from PT Bank Central Asia Tbk, namely Investment Credit 3 facilities with maximum amount of Rp 3,900,000,000 thousands and partially changes the terms and conditions in the credit agreement. The Investment Credit Facility 3 is used for the repayment of Senior Secured Notes due in 2025. The credit term is 10 years, interest rate of 8.00% per annum. Repayment in monthly installments with a grace period of 3 months from the date of the first withdrawal

Collateral for all facilities are as follows :

- *Land and building of Flavor Bliss with SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 and SHGB No. 2538 covering an area of 51,057 sq.m located on Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang.*
- *Land and building of the Sport Center with SHGB No. 3722, SHGB No. 3724, SHGB No. 3725 and SHGB No. 3723 covering an area of 25,284 sq.m located on Serpong Utara, Tangerang Selatan.*
- *Land and building of Mall@Alam Sutera with SHGB No : 83, 94, 97, 100, 103, 110, 01504, 01506, 01509, 01511-13, 01516-17, 01519-24, 01526-27, 01530-31, 01546, 01548, 01550, 01552, 01555 covering an area of 86,506 sq.m located on Pinang, Tangerang.*
- *Commercial land with SHGB No : 2286, 2291-92, 3613-17, 6515, 6627-28, 6859-66, 6868, 6872, 6876-77, 6882-83 covering an area of 116,919 sq.m located on the Alam Sutera Area, Pinang, Tangerang.*
- *Corporate guarantee by PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja, PT Duta Realtindo Jaya.*
- *Pledged account : Debt Service Account (DSA), Debt Service Reserved Account (DSRA), and Collection Account Mall@Alam Sutera.*

Based on the Fourth Amendment to Credit Agreement No. 227 dated 25 June 2025, by Notary Charles Hermawan, S.H., that the Company has obtained a loan facility from PT Bank Central Asia Tbk, in the form of :

- *Investment Credit facility 1 with a maximum of Rp 500,000,000 thousands.*
- *Investment Credit facility 2 with a maximum of Rp 500,000,000 thousands.*
- *Investment Credit facility 3 with a maximum of Rp 3,900,000,000 thousands.*

20. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (lanjutan)

Fasilitas pinjaman Perusahaan tersebut telah diubah menjadi sebagai berikut :

- Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan maksimal Rp 80.000.000 ribu digunakan untuk memenuhi modal kerja Perusahaan. Jangka waktu kredit 1 tahun, tingkat bunga untuk seluruh fasilitas adalah 7,75% per tahun. Pembayaran dilakukan disaat periode fasilitas kredit berakhir.

- Fasilitas Kredit Investasi 1 dengan maksimal Rp 500.000.000 ribu digunakan untuk pembiayaan sebagian utang obligasi yang jatuh tempo tahun 2021 dan 2022 dan memenuhi keperluan umum Perusahaan. Jangka waktu sampai dengan 18 Maret 2028, tingkat bunga untuk seluruh fasilitas adalah 7,75% per tahun. Pembayaran secara angsuran bulanan.

- Fasilitas Kredit Investasi 2 dengan maksimal Rp 500.000.000 ribu digunakan untuk pembiayaan sebagian utang obligasi yang jatuh tempo tahun 2021 dan 2022. Jangka waktu sampai dengan 14 April 2029, tingkat bunga untuk seluruh fasilitas adalah 7,75% per tahun. Pembayaran secara angsuran bulanan.

- Fasilitas Kredit Investasi 3 dengan maksimal Rp 3.900.000.000 ribu digunakan untuk pembiayaan sebagian Secured Senior Notes yang jatuh tempo tahun 2025 dan pelunasan outstanding sebesar US$ 237.200.000 dan reimburse sebesar US$ 9.500.000. Jangka waktu sampai dengan 11 Juli 2034, tingkat bunga untuk seluruh fasilitas adalah 7,75% per tahun. Pembayaran secara angsuran bulanan.

- Fasilitas Kredit Investasi 4 dengan maksimal Rp 544.375.000 ribu digunakan untuk membiayai kembali utang pokok fasilitas Kredit Sindikasi yang jatuh tempo di tahun 2025 dan memenuhi belanja modal (*capex*) Perusahaan. Jangka waktu kredit 10 tahun, tingkat bunga untuk seluruh fasilitas adalah 7,75% per tahun. Pembayaran secara angsuran bulanan dengan masa tenggang 3 bulan sejak tanggal perjanjian kredit.

- Fasilitas Kredit Investasi 5 dengan maksimal Rp 476.000.000 ribu digunakan untuk membiayai kembali rugi selisih kurs terkait pelunasan – Senior Secure Notes yang jatuh tempo tahun 2025 dan memenuhi belanja modal *(capex)* Perusahaan. Jangka waktu kredit 10 tahun, tingkat bunga untuk seluruh fasilitas adalah 7,75% per tahun. Pembayaran secara angsuran bulanan dengan masa tenggang 12 bulan sejak tanggal perjanjian kredit.

20. Long-term bank loans *(continued)*

PT Bank Central Asia Tbk *(continued)*

The Company's loan facilities are changed as follows :

- *Local Credit (Current Account) facility with a maximum of Rp 80,000,000 thousands is used to finance the Company's working capital. Credit periode of 1 year, interest rate for all facilities is 7.75% per annum. Payment is made when the credit facility period ends.*

- *Investment Credit Facility 1 with a maximum of Rp 500,000,000 thousands is used for financing part of the bonds payable maturing in 2021 and 2022 and for fulfilling the general needs of the Company. The period up to 18 March 2028, the interest rate for the entire facility is 7.75% per annum. Payment is made in monthly installments.*

- *Investment Credit Facility 2 with a maximum of Rp 500,000,000 thousands is used for financing part of the bonds payable maturing in 2021 and 2022. The period up to 14 April 2029, and the interest rate for the entire facility is 7.75% per annum. Payment is made in monthly installments.*

- *Investment Credit Facility 3 with a maximum of Rp 3,900,000,000 thousands is used for financing part of the Secured Senior Notes maturing in 2025 and the repayment of the outstanding amount of US$ 237,200,000 and reimbursement of US$ 9,500,000. The period up to 11 July 2034, and the interest rate for the entire facility is 7.75% per annum. Payment is made in monthly installments.*

- *Investment Credit facility 4 with a maximum of Rp 544,375,000 thousands is used to refinancing of the Syndicated Loan facility maturing in 2025 and the Company's capital expenditure (capex). Credit period of 10 years, interest rate for all facilities is 7.75% per annum. Repayment in monthly installments with a grace period of 3 months from the date of the Credit Agreement.*

- *Investment Credit facility 5 with a maximum of Rp 476,000,000 thousands is used to refinancing of the foreign exchange loss arise from settlement of the Company's Senior Secure Notes due in 2025 and the Company's capital expenditure (capex). Credit period of 10 years, interest rate for all facilities is 7.75% per annum. Repayment in monthly installments with a grace period of 12 months from the date of the Credit Agreement.*

20. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (lanjutan)

Jaminan untuk seluruh fasilitas sebagai berikut :

- Tanah dan bangunan Flavor Bliss dalam SHGB seluas 51.057 m^2 di Serpong Utara, Tangerang Selatan, Provinsi Banten atas nama PT Alfa Goldland Realty - entitas anak.
- Tanah dan bangunan Sport Center dalam SHGB seluas 25.284 m^2 yang terletak di Serpong Utara, Tangerang Selatan Provinsi Banten atas nama PT Alfa Goldland Realty - entitas anak.
- Tanah Mall@Alam Sutera dalam SHGB seluas 86.506 m^2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya, yang terletak di Pinang, Tangerang, Provinsi Banten atas nama PT Alfa Goldland Realty – entitas anak.
- Tanah kosong komersial dalam SHGB seluas 116.919 m^2 yang terletak di Kawasan Alam Sutera, Pinang, Tangerang, Provinsi Banten atas nama Perusahaan.
- Tanah dan bangunan Wisma Argo Manunggal dalam SHGB seluas 4.810 m^2 yang terletak di Karet Semanggi, Provinsi DKI Jakarta atas nama Perusahaan.
- Jaminan perusahaan oleh PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja, PT Duta Realtindo Jaya.
- Gadai rekening : *Debt Service Account* (DSA), *Debt Service Reserved Account* (DSRA), dan *Collection Account* Mall@Alam Sutera.

Perjanjian kredit diatas memuat beberapa persyaratan *(covenants)* penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, mengalihkan, dan/atau melepaskan seluruh atau suatu bagian dari aset grup kecuali untuk kegiatan usaha/operasional sesuai maksud dan tujuan grup dalam anggaran dasar, menerima pinjaman dari bank lain, mengikatkan diri sebagai penjamin dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya.

Berdasarkan surat dari PT Bank Central Asia Tbk tanggal 4 September 2025, tingkat bunga fasilitas kredit diubah menjadi 7,5% per tahun terhitung sejak tanggal 15 September 2025.

20. Long-term bank loans *(continued)*

PT Bank Central Asia Tbk *(continued)*

Collateral for all facilities are as follows :

- *Land and building of Flavor Bliss in SHGB with area of 51,057 sq.m in Serpong Utara, Tangerang Selatan, Province of Banten in the name of PT Alfa Goldland Realty - a subsidiary.*
- *Land and building of the Sport Center in SHGB with area of 25,284 sq.m located in Serpong Utara, Tangerang Selatan, Province of Banten in the name of PT Alfa Goldland Realty - a subsidiary entity.*
- *Land of Mall@Alam Sutera in SHGB with area of 86,506 sq.m along with buildings and everything built on it, located in Pinang, Tangerang, Province of Banten in the name of PT Alfa Goldland Realty - a subsidiary.*
- *Commercial vacant land in SHGB with area of 116,919 sq.m located in Alam Sutera Area, Pinang, Tangerang, Province of Banten in the name of the Company.*
- *Land and building of Wisma Argo Manunggal in SHGB with area of 4,810 sq.m located in Karet Semanggi, Province of DKI Jakarta in the name of the Company.*
- *Corporate guarantee by PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja, PT Duta Realtindo Jaya.*
- *Pledged account : Debt Service Account (DSA), Debt Service Reserved Account (DSRA), and Collection Account Mall@Alam Sutera.*

The above credit agreement contains some important requirements (covenants) must be fulfilled by the Company, among others certain financial ratio limits; not sell, transfer and/or dispose of all or a part of the group's assets except for business/operational activities according to the aims and objectives of the group in the articles of association, receive loans from other banks, bind themselves as guarantors and other administrative requirements.

Based on the letter from PT Bank Central Asia Tbk dated 4 September 2025, the interest rate on credit facility changed become 7.5% per annum commencing at 15 September 2025.

20. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (lanjutan)

Berdasarkan surat dari PT Bank Central Asia Tbk tanggal 8 Juni 2026, tingkat bunga fasilitas kredit diubah menjadi 7,75% per tahun terhitung sejak tanggal 15 Juni 2026.

Per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 4.861.862.914 ribu dan Rp 4.976.767.428 ribu.

PT Bank Permata Tbk

Berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 02 oleh Notaris Juniaty Tedjaputera, SH, tanggal 6 Maret 2020 antara Perusahaan dan PT Bank Permata Tbk, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *Term Loan*, maksimal sebesar Rp 200.000.000 ribu untuk pembayaran kembali sebagian dari utang obligasi atas nama entitas anak - Alam Synergy Pte. Ltd yang akan jatuh tempo pada 22 April 2021. Jangka waktu 96 bulan, tingkat bunga 9,00% per tahun. Pembayaran secara angsuran bulanan sejak tanggal pencairan. Jaminan berupa :

- Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4223 seluas 17.209 m^2 atas nama PT Alfa Goldland Realty yang terletak di Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan, Provinsi Banten (Jaminan 1).
- Tanah kosong yang berlokasi di Jl. Jalur Sutera Boulevard No. 12, Kec. Pinang, Tangerang seluas 3.103 m^2 (Jaminan 2).

Perjanjian kredit diatas memuat beberapa persyaratan *(covenants)* penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya.

Berdasarkan surat dari PT Bank Permata Tbk tanggal 22 September 2025, tingkat bunga fasilitas kredit diubah menjadi 8,10% per tahun terhitung sejak tanggal 23 September 2025.

Per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 55.000.000 ribu dan Rp 77.500.000 ribu.

20. Long-term bank loans *(continued)*

PT Bank Central Asia Tbk *(continued)*

Based on the letter from PT Bank Central Asia Tbk dated 8 June 2026, the interest rate on credit facility changed become 7.75% per annum commencing at 15 June 2026.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the balance of this loan amounting to Rp 4,861,862,914 thousands and Rp 4,976,767,428 thousands, respectively.

PT Bank Permata Tbk

Based on the Banking Facility Provision Agreement (Special Provisions) No. 02 of Notary Juniaty Tedjaputera, SH, dated 6 March 2020 between the Company and PT Bank Permata Tbk, the Company obtained a Term Loan credit facility, maximum of Rp 200,000,000 thousands for the partial repayment of bonds payable in the name of a subsidiary - Alam Synergy Pte. Ltd, which will mature on 22 April 2021. The period of 96 months, with an interest rate of 9.00% per annum. Payment in monthly installments from the date of disbursement. Collateral are :

- *Mortgage rights to land and buildings Certificate of Building Use Rights (SHGB) No. 4223 covering an area of 17,209 sq.m under the name of PT Alfa Goldland Realty located in Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan, Banten Province (Collateral 1).*
- *Vacant land located on Jl. Jalur Sutera Boulevard No. 12, Kec. Pinang, Tangerang covering an area of 3,103 sq.m (Collateral 2).*

The above credit agreement contains some important requirements (covenants) must be fulfilled by the Company, among others certain financial ratio limits; not selling, rent, and/or transfer collateral items to other parties; And other administrative requirements.

Based on the letter from PT Bank Permata Tbk dated 22 September 2025, the interest rate on credit facility changed become 8.10% per annum commencing at 23 September 2025.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the balance of this loan amounting to Rp 55,000,000 thousands and Rp 77,500,000 thousands, respectively.

21. Uang jaminan yang dapat dikembalikan / *21. Refundable deposit*

Akun ini merupakan kewajiban dalam mata uang Rupiah. Rincian sebagai berikut :

This account represents liabilities in Rupiah currency. The details are as follows :

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
PT CFLD Indonesia Real Estate (CFLD Indonesia)	397.618.287	530.157.717	*PT CFLD Indonesia Real Estate (CFLD Indonesia)*
Lainnya	88.861.292	86.189.139	*Others*
Jumlah	**486.479.579**	**616.346.856**	***Total***

Pada tanggal 26 Juli 2016, entitas anak - PT Delta Mega Persada telah menerima uang jaminan sebesar Rp 1,45 Triliun dalam rangka kerjasama mengembangkan area Pasar Kemis, Tangerang, Banten dengan anak perusahaan China Fortune Land Development Co., Ltd. - PT CFLD Indonesia Real Estate Development (CFLD Indonesia) untuk pelaksanaan perjanjian selama 5 tahun pertama, perpanjangan atas perjanjian ini masih dalam tahap negosiasi. Seiring dengan progres kerjasama, jaminan akan dicairkan secara bertahap (selanjutnya lihat catatan 37c).

On 26 July 2016, the subsidiary - PT Delta Mega Persada received a security deposit amounting to Rp 1.45 Trillion in connection with cooperation in developing Pasar Kemis area, Tangerang, Banten, with PT CFLD Indonesia Real Estate Development (CFLD Indonesia), a subsidiary of China Fortune Land Development Co., Ltd. for the implementation of the agreement during the first 5 years, extension of this agreement is still in the negotiation stage. As the cooperation progresses, the security deposit will be gradually released (further see note 37c).

22. Liabilitas imbalan kerja karyawan / *22. Employee benefits obligation*

Perusahaan dan entitas anak membukukan liabilitas imbalan kerja untuk seluruh karyawannya yang memenuhi kualifikasi sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan yang berlaku dan PSAK No. 219 "Imbalan Kerja".

The Company and its subsidiaries calculate and provide employee benefits obligation for all employees who met the qualification of the prevailing Labor Law and SFAS No. 219 "Employee benefits".

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah :

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in respect of these employee benefits are as follows :

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Biaya jasa kini	5.786.154	7.546.887	*Current service cost*
Biaya bunga	3.104.197	3.980.058	*Interest cost*
Biaya jasa lalu	-	(1.757.955)	*Past service cost*
Jumlah	**8.890.351**	**9.768.990**	***Total***

Kewajiban imbalan kerja karyawan di laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut :

The amounts included in the consolidated statements of financial position are as follows :

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Nilai kini kewajiban yang tidak didanai	76.100.178	67.741.117	*Present value of unfunded obligations*
Kewajiban bersih	**76.100.178**	**67.741.117**	***Net liability***

22. Liabilitas imbalan kerja karyawan (lanjutan)

***22. Employee benefits obligation** (continued)*

Mutasi kewajiban bersih di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut :

Movements in the net liability in the consolidated statements of financial position are as follows :

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Saldo awal	67.741.117	76.240.187	*Beginning balance*
Beban tahun berjalan	8.890.351	9.768.990	*Current year expense*
Pembayaran manfaat	-	(17.559.673)	*Benefits payment*
Pendapatan komprehensif lain			*Other comprehensive income*
- pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	(531.290)	(708.387)	*- remeasurement of a net defined benefits liability*
Saldo akhir	**76.100.178**	**67.741.117**	***Ending balance***

Liabilitas imbalan kerja karyawan per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 dihitung oleh KKA Riana & Rekan - aktuaris independen, dengan menggunakan metode *"Projected Unit Credit"*. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut :

The employee benefits obligation as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are calculated by KKA Riana & Rekan - an independent actuary, using the "Projected Unit Credit" method. The actuarial valuation was carried out by using the following key assumptions :

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Tingkat diskonto	6,50%	6,50%	*Discount rate*
Tingkat kenaikan gaji	8,00%	8,00%	*Salary increment rate*
Tingkat kematian	TMI-4	TMI-4	*Mortality rate*
Usia pengunduran diri	55 tahun/*year old*	55 tahun/*year old*	*Normal retirement rate*
Jumlah karyawan tetap yang berhak	1.055	1.055	*Numbers of entitled employees*

Analisis sensitivitas dari perubahan asumsi-asumsi utama terhadap liabilitas imbalan kerja karyawan jangka panjang untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

The sensitivity analysis of changes in main assumptions of the long-term employee benefits obligation for the nine months period ended 30 September 2026 and for the year ended 31 December 2025 are as follows :

		Dampak terhadap liabilitas imbalan kerja karyawan/ *Impact on employee benefits obligation*		
	Perubahan asumsi/ *Change in assumptions*	Kenaikan dari asumsi/ *Increase in assumptions*	Penurunan asumsi/ *Decrease in assumptions*	
30 September 2026				*30 September 2026*
Tingkat diskonto	1%	(12.580.303)	(3.624.077)	*Discount rate*
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	(3.940.786)	(12.381.891)	*Salary growth rate*
31 Desember 2025				*31 December 2025*
Tingkat diskonto	1%	(4.221.242)	4.734.984	*Discount rate*
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	4.418.275	(4.022.830)	*Salary growth rate*

23. Modal saham / *23. Share capital*

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Modal dasar	2.400.000.000	2.400.000.000	*Authorized capital*
Telah ditempatkan dan disetor penuh	1.964.941.189	1.964.941.189	*Issued and fully paid*

Berdasarkan akta notaris Erly Soehandjojo, SH., No. 256 tanggal 10 November 1997, modal dasar Perusahaan sebesar Rp 20.000.000 ribu yang terbagi atas 20 juta saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (Rupiah penuh) per saham dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-4967.HT.01.04.TH.1998 tanggal 12 Mei 1998.

Based on notarial deed of Erly Soehandjojo, SH., No. 256 dated 10 November 1997, the authorized capital of the Company is Rp 20,000,000 thousands consists of 20 million shares at nominal value Rp 1,000 (full Rupiah) per share and has been approved by Minister of Justice of the Republic of Indonesia by Decision letter No. C2-4967.HT.01.04.TH.1998 dated 12 May 1998.

Berdasarkan akta No. 94 tanggal 23 April 2007 yang dibuat oleh notaris Misahardi Wilamarta SH., modal dasar Perusahaan telah ditingkatkan menjadi sebesar Rp 250.000.000 ribu terbagi atas 250.000.000 saham masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000 (Rupiah penuh). Dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor oleh PT Selaras Citamanunggal sebesar Rp 192.000.000 ribu sehingga jumlah modal ditempatkan dan disetor meningkat dari Rp 20.000.000 ribu menjadi Rp 212.000.000 ribu. Perubahan anggaran dasar ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. WJ-05242 HT. 01.04-TH. 2007 tanggal 8 Mei 2007.

Based on notarial deed of Misahardi Wilamarta SH., No. 94 dated 23 April 2007, the Company's authorized capital was increased to Rp 250,000,000 thousands consists of 250,000,000 shares at nominal value @ Rp 1,000 (full Rupiah). And increased issued and fully-paid up capital by PT Selaras Citamanunggal of Rp 192,000,000 thousands, so the total of issued and fully paid-up was increased from Rp 20,000,000 thousands to Rp 212,000,000 thousands. The changes of this article of association, has been approved by Minister of Law and Human Right in the decision letter No. WJ-05242 HT. 01.04-TH. 2007 dated 8 May 2007.

Berdasarkan perjanjian jual beli saham tanggal 28 Mei 2007, disetujui untuk menjual saham Perusahaan yang dimiliki oleh Tuan Karman Widjaya sejumlah 150.000 saham kepada PT Tangerang Fajar Industrial Estate.

Based on share sales and purchase agreement dated 28 May 2007, it was agreed to sale 150,000 of the Company's shares owned by Mr. Karman Widjaya to PT Tangerang Fajar Industrial Estate.

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta, SH., No. 111 tanggal 23 Agustus 2007, modal dasar Perusahaan telah ditingkatkan menjadi sebesar Rp 2.400.000.000 ribu yang terbagi atas 2.400.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (Rupiah penuh) per saham, dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 212.000.000 ribu menjadi Rp 1.398.681.000 ribu, dilakukan berkaitan dengan inbreng saham (lihat catatan 2). Selain itu juga mengubah nama Perusahaan dari semula PT Adhihutama Manunggal menjadi PT Alam Sutera Realty Tbk. Perubahan anggaran dasar ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. W7-09419HT.01.04-TH.2007 tanggal 27 Agustus 2007.

Based on notarial deed of Misahardi Wilamarta SH., No. 111 dated 23 August 2007, the Company's authorized capital has been increased to Rp 2,400,000,000 thousands consisting of 2,400,000,000 shares at par value of Rp 1,000 (full Rupiah) per share, and the increase of issued and paid-up capital from Rp 212,000,000 thousands to Rp 1,398,681,000 thousands, in relation to share in-specie contribution (see note 2). Also the change of the Company's name, from PT Adhihutama Manunggal into PT Alam Sutera Realty Tbk. The changes of this articles association, was agreed by Minister of Law and Human Right in the decision letter No. W7-09419HT.01.04-TH.2007 dated 27 August 2007.

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta, SH., No. 71 tanggal 19 September 2007 tentang risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan, disetujui untuk : mengubah status Perusahaan dari Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka; mengubah nilai nominal saham dari Rp 1.000 (Rupiah penuh) per saham menjadi Rp 100 (Rupiah penuh) per saham.

Based on notarial deed of Misahardi Wilamarta SH., No. 71 dated 19 September 2007 regarding Extra-ordinary General Shareholders Meeting, it agreed to: change the status of the Company from private company to public company, and to change nominal value of share from Rp 1,000 (full Rupiah) per share to Rp 100 (full Rupiah) per share.

23. Modal saham (lanjutan)

Pada tanggal 7 Desember 2007, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal - Lembaga Keuangan (Bapepam - LK) dengan suratnya No. S.6232/BL/2007 untuk melakukan penawaran umum perdana atas 3.142.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 18 Desember 2007, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Waran Seri I merupakan efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham biasa atas nama dari portepel Perusahaan dengan nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham dengan ketentuan pemegang 1 waran berhak membeli 1 saham dengan harga Rp 110 (Rupiah penuh) per saham, dengan masa pelaksanaan sampai dengan 17 Desember 2009. Sampai dengan akhir masa pelaksanaan telah direalisasikan sejumlah 734.291.888 saham atau sebesar Rp 73.429.189 ribu.

Pada 24 Januari 2012, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) dengan jumlah 1.786.310.000 saham, nilai nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham dengan harga pelaksanaan Rp 440 (Rupiah penuh) per saham. Pelaksanaan penerbitan saham baru ini telah mendapat persetujuan dari pemegang saham berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 47 tanggal 25 November 2011 oleh notaris Arie Susanto SH., bahwa rapat tersebut telah menyetujui penambahan modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) paling banyak 10% (sepuluh persen) dari modal disetor Perseroan, yang akan dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak disetujuinya rencana penambahan modal tanpa HMETD.

Berdasarkan pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 08 tanggal 2 Februari 2012 oleh notaris Unita Christina Winata SH., disetujui penambahan modal tanpa HMETD paling banyak 10% dari modal disetor. Berdasarkan surat dari Biro Administrasi Efek PT Raya Saham Registra tanggal 25 Januari 2012, maka dari hasil penawaran umum terbatas saham dalam rangka penambahan modal tanpa HMETD sejumlah 1.786.310.000 saham telah diambil bagian dan disetor penuh oleh PT Manunggal Prime Development, sehingga dengan demikian jumlah saham yang telah dikeluarkan Perusahaan adalah sejumlah 19.649.411.888 saham dengan nilai sebesar Rp 1.964.941.189 ribu.

23. Share capital *(continued)*

On 7 December 2007, the Company obtained effective statement from the chairman of the Capital Market Supervisory Agency - Financial Institution (Bapepam - LK) in its letter No. S.6232/BL/2007 for the initial public offering of 3,142,000,000 shares. On 18 December 2007, the said shares have been listed on the Indonesia Stock Exchanges.

Warrant Series I represents securities which offer the rights to stockholders to buy common stock under the name from the Company's portfolio with nominal Rp 100 (full Rupiah) per share, with term of 1 warrant holder has a right to buy 1 share with price of Rp 110 (full Rupiah) per share, with the realization period up to 17 December 2009. Up to the end of realization period, it was realized a sum of 734,291,888 shares amounting to Rp 73,429,189 thousands.

On 24 January 2012, the Company increased the share capital without Preemptive Rights (HMETD) of 1,786,310,000 shares, par value of Rp 100 (full Rupiah) per share at an exercise price of Rp 440 (full Rupiah) per share. The issuance of new shares have been approved by the Shareholders of the Company based on the Minutes of Extraordinary General Shareholders Meeting No. 47 dated 25 November 2011 of notary Arie Susanto SH., pursuant to the meeting, the shareholders approved the issuance of the new share capital without Preemptive Rights for maximum of 10% (ten percent) of the Company's paid up capital, which will be conducted within 2 (two) years from the approval of this plan to increase the capital without Preemptive Rights.

Based on statements of the Extraordinary General Meeting of the Shareholders No. 08 dated 2 February 2012 by notary Unita Christina Winata SH., approved the capital increase without Preemptive Rights maximum 10% of paid-in capital. Based on the letter from the Bureau of Securities Administration of PT Raya Saham Registra on 25 January 2012, the limited public offering of shares in order to increase the capital without Preemptive Rights number of 1,786,310,000 shares have been subscribed and fully paid by PT Manunggal Prime Development, resulting in the number of issued shares of the Company to 19,649,411,888 shares with a value of Rp 1,964,941,189 thousands.

23. Modal saham (lanjutan)

Susunan pemegang saham Perusahaan tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

30 September/ *September* 2026

Pemegang saham/ *Shareholder's name*	Jumlah saham/ *Number of share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership* (%)	Jumlah/ *Total*
PT Tangerang Fajar Industrial Estate	5.054.350.000	25,72	505.435.000
PT Manunggal Prime Development	4.451.777.964	22,66	445.177.796
PT Argo Manunggal Land Development	129.709.300	0,66	12.970.930
Masyarakat/ *Public*:			
- Joseph Sanusi Tjong (Direktur utama/ *President Director)*	3.420.000	0,02	342.000
- PT Maybank Sekuritas Indonesia	1.380.609.900	7,03	138.060.990
- Lain-lain/ *Others*	8.629.544.724	43,91	862.954.473
Jumlah/ *Total*	**19.649.411.888**	**100,00**	**1.964.941.189**

Tidak ada saham milik masyarakat - lain-lain yang jumlahnya melebihi 5%.

31 Desember/ *December* 2025

Pemegang saham/ *Shareholder's name*	Jumlah saham/ *Number of share*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership* (%)	Jumlah/ *Total*
PT Tangerang Fajar Industrial Estate	5.054.350.000	25,72	505.435.000
PT Manunggal Prime Development	4.596.343.564	23,39	459.634.356
PT Argo Manunggal Land Development	129.709.300	0,66	12.970.930
Masyarakat/ *Public*:			
- Joseph Sanusi Tjong (Direktur utama/ *President Director)*	1.420.000	0,01	142.000
- PT Maybank Sekuritas Indonesia	1.236.044.300	6,29	123.604.430
- Lain-lain/ *Others*	8.631.544.724	43,93	863.154.473
Jumlah/ *Total*	**19.649.411.888**	**100,00**	**1.964.941.189**

Tidak ada saham milik masyarakat - lain-lain yang jumlahnya melebihi 5%.

23. Share capital *(continued)*

The composition of the Company's stockholders as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follows :

There are no amounts of shares held by the public - others which exceed 5%.

There are no amounts of shares held by the public - others which exceed 5%.

24. Tambahan modal disetor - bersih / *Additional paid in capital - net*

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
Terdiri dari :			*Consists of :*
a. Agio saham - bersih	592.493.396	592.493.396	*a. Share premium - net*
b. Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali (Catatan 2)	(39.339.518)	(39.339.518)	*b. Difference in transaction value of business combination of entities under common control (Note 2)*
c. Pengampunan pajak	123.469.527	123.469.527	*c. Tax amnesty*
Jumlah	**676.623.405**	**676.623.405**	***Total***

a. Agio saham - net / *a. Share premium - net*

		30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025		
Agio saham	- 2007	15.710.000	15.710.000	*Share premium*	*- 2007*
	- 2009	7.342.919	7.342.919		*- 2009*
	- 2012	607.345.400	607.345.400		*- 2012*
Biaya emisi saham		(37.904.923)	(37.904.923)	*Shares issuance expenses*	
Jumlah		**592.493.396**	**592.493.396**	***Total***	

Tahun 2007 / *Year 2007*

Merupakan selisih antara hasil penjualan saham kepada masyarakat dengan nilai nominalnya, rinciannya sebagai berikut :

Represents the difference between the price at which shares were sold to the public and the nominal value, as follows :

Hasil penjualan 3.142.000.000 saham @ Rp 105 (Rupiah penuh)	Rp	329.910.000	*Proceed from sales of 3,142,000,000 shares @ Rp 105 (full Rupiah)*	*Rp*	*329,910,000*
Nilai nominal 3.142.000.000 saham @ Rp 100 (Rupiah penuh)	Rp	314.200.000	*Par value of 3,142,000,000 shares @ Rp 100 (full Rupiah)*	*Rp*	*314,200,000*
Agio saham	**Rp**	**15.710.000**	*Share premium*	***Rp***	***15,710,000***

Tahun 2009 / *Year 2009*

Merupakan selisih antara hasil penjualan saham kepada masyarakat dengan nilai nominalnya, rincian sebagai berikut :

Represents the difference between the price at which shares were sold to the public and the nominal value, as follows :

Hasil penjualan 734.291.888 saham @ Rp 110 (Rupiah penuh)	Rp	80.772.108	*Proceed from sales of 734,291,888 shares @ Rp 110 (full Rupiah)*	*Rp*	*80,772,108*
Nilai nominal 734.291.888 saham @ Rp 100 (Rupiah penuh)	Rp	73.429.189	*Par value of 734,291,888 shares @ Rp100 (full Rupiah)*	*Rp*	*73,429,189*
Agio saham	**Rp**	**7.342.919**	*Share premium*	***Rp***	***7,342,919***

Tahun 2012 / *Year 2012*

Merupakan selisih antara hasil penerbitan saham tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) dengan nilai nominalnya:

Represents the difference between issuance of shares capital without Preemptive Rights (HMETD) and the nominal value,as follows:

Hasil penerbitan 1.786.310.000 saham @ Rp 440 (Rupiah penuh)	Rp	785.976.400	*Proceed from issuance of 1,786,310,000 shares @ Rp 440 (full Rupiah)*	*Rp*	*785,976,400*
Nilai nominal 1.786.310.000 saham @ Rp 100 (Rupiah penuh)	Rp	178.631.000	*Par value of 1,786,310,000 shares @ Rp100 (full Rupiah)*	*Rp*	*178,631,000*
Agio saham	**Rp**	**607.345.400**	*Share premium*	***Rp***	***607,345,400***

24. Tambahan modal disetor - neto (lanjutan)

a. Agio saham - net (lanjutan)

Biaya emisi saham

Merupakan biaya sehubungan dengan penawaran perdana saham yang dilakukan pada bulan Desember 2007 sebesar Rp 9.635.749 ribu dan penerbitan saham tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) pada bulan Januari 2012 sebesar Rp 28.269.174 ribu.

b. Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali

Lihat catatan 2.

c. Pengampunan pajak

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**
Terdiri dari :		
a. Perusahaan	2.527.360	2.527.360
b. Entitas anak tertentu	120.942.167	120.942.167
Jumlah	**123.469.527**	**123.469.527**

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak tertanggal 19 Desember 2016, Perusahaan telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 2.527.360 ribu. Berdasarkan pernyataan harta tersebut, Perusahaan telah membayar uang tebusan sebesar Rp 75.821 ribu pada tanggal 1 Desember 2016.

Pada 2016, entitas anak tertentu juga telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 81.950.720 ribu. Berdasarkan pernyataan harta tersebut, entitas anak telah membayar uang tebusan sebesar Rp 1.633.831 ribu. Bagian Grup atas tambahan modal disetor yang berasal dari Pengampunan Pajak entitas anak adalah sebesar Rp 81.526.689 ribu.

Pada 2017, entitas anak tertentu juga telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 39.869.023 ribu. Berdasarkan pernyataan harta tersebut, entitas anak telah membayar uang tebusan sebesar Rp 1.993.451 ribu. Bagian Grup atas tambahan modal disetor yang berasal dari Pengampunan Pajak entitas anak adalah sebesar Rp 39.415.478 ribu.

24. Additional paid in capital - net *(continued)*

a. Share premium - net *(continued)*

Shares issuance expenses

Comprise of expenses incurred for the initial public offering of shares which was conducted in December 2007 amounting to Rp 9,635,749 thousands and issuance of shares capital without Preemptive Rights (HMETD) in January 2012 amounting to Rp 28,269,174 thousands.

b. Difference in transaction value of business combination of entities under common control

See note 2.

c. Tax amnesty

Consists of :		
a. The Company	2.527.360	2.527.360
b. Certain subsidiaries	120.942.167	120.942.167
Total	**123.469.527**	**123.469.527**

Based on Tax Amnesty Letter dated 19 December 2016, the Company submitted a Form of Declaration for Assets for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 2,527,360 thousands. Based on the declaration of the assets, the Company paid a ransom amounted Rp 75,821 thousands on 1 December 2016.

In 2016, the certain subsidiaries also submitted a Form of Declaration of Assets for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 81,950,720 thousands. Based on the declaration of the assets, the subsidiaries paid a ransom amounted Rp 1,633,831 thousands. Group's portion of the additional paid-in capital from the Tax Amnesty of subsidiaries is Rp 81,526,689 thousands

In 2017, the certain subsidiaries also submitted a Form of Declaration of Assets for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 39,869,023 thousands. Based on the declaration of the assets, the subsidiaries paid a ransom amounted Rp 1,993,451 thousands. Group's portion of the additional paid-in capital from the Tax Amnesty of subsidiaries is Rp 39,415,478 thousands.

24. Tambahan modal disetor - neto (lanjutan)

c. Pengampunan pajak (lanjutan)

Aset Pengampunan Pajak merupakan aset yang dimiliki Perusahaan sebelum dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham (*Initial Public Offering*) di tahun 2007, yang dicatat sebagai aset lain-lain dengan mengkreditkan akun modal disetor lainnya - Pengampunan Pajak. Uang tebusan Pengampunan Pajak dicatat sebagai beban lain-lain.

24. Additional paid in capital - net *(continued)*

c. Tax amnesty *(continued)*

The Tax Amnesty Assets are assets owned by the Company before conducting Initial Public Offering in 2007, recorded as other assets with credit on account Other Paid in capital - Tax Amnesty. Tax Amnesty ransom recorded as other expense.

25. Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali

25. Difference in transactions value with non-controlling interests

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Terdiri dari :			*Consist of :*
PT Delta Mega Persada	(124.820.709)	(124.820.709)	*PT Delta Mega Persada*
PT Permata Indah Kedaton	25.066.656	25.066.656	*PT Permata Indah Kedaton*
PT Alam Sutera Realty Tbk	37.314	(1.397)	*PT Alam Sutera Realty Tbk*
Jumlah	**(99.716.739)**	**(99.755.450)**	***Total***

PT Delta Mega Persada

Pada Juli 2015, PT Delta Mega Persada (DMP) - entitas anak, melakukan pembelian 33.555 lembar saham PT Permata Indah Kedaton dari PT Bumi Asri Cipta Mandiri - kepentingan non-pengendali, dengan rincian sebagai berikut :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp	188.808.710
Harga perolehan	Rp	314.730.850
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	(**Rp**	**125.922.140)**

Transaksi di atas menghasilkan selisih nilai transaksi dengan pihak non-pengendali pada ekuitas DMP. Bagian Grup atas selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali tersebut adalah sebesar Rp 124.820.709 ribu.

PT Delta Mega Persada

In July 2015, PT Delta Mega Persada (DMP) - subsidiaries, purchased 33,555 shares of PT Permata Indah Kedaton from PT Bumi Asri Cipta Mandiri - non-controlling interest, with details as follows :

Net assets - book value which taken over	*Rp*	*188,808,710*
Acquisition cost	*Rp*	*314,730,850*
Difference in transactions value with non-controlling interests	***(Rp***	***125,922,140)***

The above transaction resulted in difference in transactions value with non-controlling interest in the equity of the DMP. Part of the Group on the difference transactions with non-controlling interest amounted to Rp 124,820,709 thousands.

PT Permata Indah Kedaton

Pada Januari 2016, PT Permata Indah Kedaton (PIK) - entitas anak, melakukan pembelian 5.280 lembar saham PT Duta Realtindo Jaya (DRJ) dari PT Bumi Asri Cipta Mandiri - kepentingan non-pengendali, dengan rincian sebagai berikut :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp	38.586.572
Harga perolehan	Rp	13.200.000
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	**Rp**	**25.386.572**

PT Permata Indah Kedaton

In January 2016, PT Permata Indah Kedaton (PIK) - subsidiaries, purchased 5,280 shares of PT Duta Realtindo Jaya (DRJ) from PT Bumi Asri Cipta Mandiri - non-controlling interest, with details as follows :

Net assets - book value which taken over	*Rp*	*38,586,572*
Acquisition cost	*Rp*	*13,200,000*
Difference in transactions value with non-controlling interests	***Rp***	***25,386,572***

25. Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali (lanjutan)

Transaksi di atas menghasilkan selisih transaksi dengan pihak non-pengendali pada ekuitas DRJ. Bagian Grup atas selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali tersebut adalah sebesar Rp 25.066.656 ribu.

PT Alam Sutera Realty Tbk

Pada Juli 2016, Perusahaan menjual sebanyak 10.000 lembar saham PT Delta Mega Persada (DMP) kepada CFLD Investment II Pte. Ltd. - kepentingan non-pengendali, dengan rincian sebagai berikut :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp	11.397
Harga jual	Rp	10.000
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	**Rp**	**(1.397)**

Pada Juli 2026, Perusahaan membeli sebanyak 10.000 lembar saham PT Delta Mega Persada (DMP) dari CFLD Investment II Pte. Ltd. - kepentingan non-pengendali, dengan rincian sebagai berikut :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp	48.711
Harga perolehan	Rp	10.000
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	**Rp**	**38.711**

Transaksi di atas menghasilkan selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali pada ekuitas DMP sebesar Rp 37.314 ribu.

25. Difference in transaction with non-controlling interests *(continued)*

The above transaction resulted in difference in transactions with non-controlling interest in the equity of the DRJ. Part of the Group on the difference transactions value with non-controlling interest amounted to Rp 25,066,656 thousands.

PT Alam Sutera Realty Tbk

In July 2016, the Company sold 10,000 shares of PT Delta Mega Persada (DMP) to CFLD Investment II Pte. Ltd. - non-controlling interest, with details as follows :

Net assets - book value which taken over	*Rp*	*11,397*
Selling price	*Rp*	*10,000*
Difference in transactions value with non-controlling interests	***Rp***	***(1,397)***

In July 2026, the Company purchased 10,000 shares of PT Delta Mega Persada (DMP) from CFLD Investment II Pte. Ltd. - non-controlling interest, with details as follows :

Net assets - book value which taken over	*Rp*	*48,711*
Acquisition cost	*Rp*	*10,000*
Difference in transactions value with non-controlling interests	***Rp***	***38,711***

The above transactions resulted in difference in transactions value with non-controlling interest in the equity of the DMP amounted to Rp 37,314 thousands.

26. Saldo laba - ditentukan penggunaannya

Berdasarkan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, menyetujui penggunaan laba bersih Perusahaan sebagai dana cadangan umum Perusahaan.

Saldo per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 14.000.000 ribu dan Rp 13.000.000 ribu.

26. Retained earnings - appropriated

Based on deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders, it was approved to use of the Company's net income as the Company's general reserve fund.

Balance as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounting to Rp 14,000,000 thousands and Rp 13,000,000 thousands, respectively.

27. Kepentingan non-pengendali / *27. Non-controlling interests*

	30 September/ *September* 2026		31 Desember/ *December* 2025		
	Jumlah/ *Total*	%	Jumlah/ *Total*	%	
Bagian kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak					*Portion of non-controlling interest on subsidiaries net assets*
PT Delta Mega Persada	26.360.549	0,46	25.385.274	0,46	*PT Delta Mega Persada*
PT Duta Prakarsa Development	16.113.504	1,00	15.310.126	1,00	*PT Duta Prakarsa Development*
PT Nusa Cipta Pratama	867.043	0,02	823.512	0,02	*PT Nusa Cipta Pratama*
PT Alfa Goldland Realty	848.408	0,01	805.923	0,01	*PT Alfa Goldland Realty*
PT Nusa Raya Mitratama	2.857	0,001	2.769	0,001	*PT Nusa Raya Mitratama*
PT Permata Indah Kedaton	3.913.222	0,80	3.852.934	0,80	*PT Permata Indah Kedaton*
PT Duta Realtindo Jaya	3.946.538	0,80	3.885.712	0,80	*PT Duta Realtindo Jaya*
PT Garuda Adhimatra Indonesia	56.822.524	9,71	55.349.601	9,71	*PT Garuda Adhimatra Indonesia*
PT Delta Manunggal Raharja	11.900.114	1,00	11.338.596	1,00	*PT Delta Manunggal Raharja*
PT Tangerang Matra Real Estate	8.859.080	0,17	8.974.860	0,17	*PT Tangerang Matra Real Estate*
PT Merdu Gemilang Mitratama	457.675	27,17	863.466	27,17	*PT Merdu Gemilang Mitratama*
	130.091.514		**126.592.773**		

27. Kepentingan non-pengendali (lanjutan)

27. Non-controlling interests *(continued)*

	30 September/ *September*				
	2026		**2025**		
	Jumlah/ *Total*	**%**	**Jumlah/ *Total***	**%**	
Bagian kepentingan non-pengendali atas jumlah laba/(rugi) periode berjalan entitas anak					*Portion of non-controlling interest on total profit/ (loss) for the period of subsidiaries*
PT Delta Mega Persada	1.021.376	0,46	495.341	0,46	*PT Delta Mega Persada*
PT Duta Prakarsa Development	803.368	1,00	641.565	1,00	*PT Duta Prakarsa Development*
PT Nusa Cipta Pratama	43.615	0,02	35.187	0,02	*PT Nusa Cipta Pratama*
PT Alfa Goldland Realty	42.563	0,01	34.254	0,01	*PT Alfa Goldland Realty*
PT Nusa Raya Mitratama	88	0,001	59	0,001	*PT Nusa Raya Mitratama*
PT Permata Indah Kedaton	60.378	0,80	360.847	0,80	*PT Permata Indah Kedaton*
PT Duta Realtindo Jaya	60.917	0,80	363.623	0,80	*PT Duta Realtindo Jaya*
PT Garuda Adhimatra Indonesia	1.438.648	9,71	1.740.927	9,71	*PT Garuda Adhimatra Indonesia*
PT Delta Manunggal Raharja	561.573	1,00	(11.308)	1,00	*PT Delta Manunggal Raharja*
PT Tangerang Matra Real Estate	(115.780)	0,17	(61.813)	0,17	*PT Tangerang Matra Real Estate*
PT Merdu Gemilang Mitratama	(405.791)	27,17	(509.582)	27,17	*PT Merdu Gemilang Mitratama*
	3.510.955		**3.089.100**		

28. Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya

28. Sales, services and other revenues

Rincian penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya adalah sebagai berikut :

The details of sales, services and other revenues are as follows :

	30 September/ *September*		
	2026	**2025**	
Real estat :		***Real estate :***	
Tanah	402.392.017	450.219.783	*Land*
Rumah dan ruko	477.609.594	471.748.752	*Houses and shophouses*
Apartemen	444.192.634	25.850.051	*Apartments*
Gedung perkantoran	66.644.681	23.447.800	*Office buildings*
	1.390.838.926	971.266.386	
Jasa *hospitality* dan prasarana :		***Hospitality and infrastructure :***	
Pengelolaan kota	203.520.500	191.628.151	*Township management*
Rekreasi dan olahraga	7.629.046	6.819.819	*Recreation and sports*
Sewa dan fasilitasnya	206.125.265	205.000.025	*Rent and its facility*
Lain-lain	121.230.367	113.399.577	*Others*
	538.505.178	516.847.572	
Pariwisata :		***Tourism :***	
Tiket	107.292.988	114.449.668	*Ticket*
Restoran	19.822.605	20.639.190	*Restaurant*
Sewa	14.476.253	8.732.726	*Rent*
Lainnya	25.563.740	24.237.730	*Others*
	167.155.586	168.059.314	
Lainnya	-	1.463.321	***Others***
Jumlah	**2.096.499.690**	**1.657.636.593**	***Total***

28. Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya (lanjutan)

28. Sales, services and other revenues *(continued)*

	30 September/ *September* 2026	30 September/ *September* 2025	
Jumlah unit real estat terjual :			*Number of units of real estate sold :*
Tanah	29 unit/*units*	53 unit/*units*	*Land*
Rumah dan ruko	186 unit/*units*	226 unit/*units*	*Houses and shophouses*
Apartemen	197 unit/*units*	39 unit/*units*	*Apartments*
Gedung perkantoran	14 unit/*units*	5 unit/*units*	*Office buildings*

Rincian penjualan kepada pihak berelasi adalah :

The details of sales to related parties are:

Karyawan kunci	-	22.265.740	*Key employees*
Jumlah	**-**	**22.265.740**	***Total***

Dalam penjualan real estat periode 30 September 2026 dan 2025, termasuk pendapatan keuangan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan, di mana penerimaan uang dilakukan lebih dahulu sebelum penyerahan unit, masing-masing sebesar Rp 103.243.502 ribu dan Rp 51.475.340 ribu.

Real estate sales in period 30 September 2026 and 2025, included financial income arising from contracts with customers, whereby payments were received in advance prior to the handover of the units, amounting to Rp 103,243,502 thousand and Rp 51,475,340 thousand, respectively.

Pendapatan jasa *hospitality* dan prasarana berasal dari iuran pemeliharaan lingkungan seperti iuran listrik, air, kebersihan dan keamanan. Pendapatan sewa berasal dari sewa lahan Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera dan gedung kantor - Wisma Argo Manunggal serta iuran dari fasilitas rekreasi dan olah raga dan lainnya.

Hospitality and infrastructure revenue is derived from property maintenance fees such as electricity, water, cleaning and security. Income from rent is derived from rental of Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera and office building - Wisma Argo Manunggal and dues from recreation and sport facilities and others.

Tidak ada penjualan kepada satu pihak yang jumlahnya melebihi 10% dari pendapatan Grup.

There are no sales to any single party exceeding 10% of revenue of the Group.

29. Beban pokok penjualan

29. Cost of sales

Rincian beban pokok penjualan berdasarkan kelompok produk utama adalah sebagai berikut :

The details of cost of sales according to main product group are as follows :

	30 September/ *September* 2026	30 September/ *September* 2025	
Real estat :			***Real estate :***
Tanah	94.435.588	71.544.282	*Land*
Rumah dan ruko	240.189.011	195.339.940	*Houses and shophouses*
Apartemen	228.337.766	12.590.947	*Apartments*
Gedung perkantoran	23.032.562	8.717.188	*Office buildings*
	585.994.927	288.192.357	

29. Beban pokok penjualan (lanjutan)

29. Cost of sales *(continued)*

	30 September/ *September* 2026	2025	
Jasa *hospitality* dan prasarana :			***Hospitality and infrastructure :***
Pengelolaan kota	198.901.815	191.394.272	*Township management*
Rekreasi dan olahraga	6.856.290	6.279.296	*Recreation and sports*
Sewa dan fasilitasnya	130.895.726	127.702.325	*Rent and its facility*
Lain-lain	114.940.828	106.144.917	*Others*
	451.594.659	431.520.810	
Pariwisata :			***Tourism :***
Tiket	38.025.741	36.699.821	*Ticket*
Restoran	13.944.350	14.108.381	*Restaurant*
Sewa	745.636	889.011	*Rent*
Lainnya	10.034.323	11.575.941	*Others*
	62.750.050	63.273.154	
Lainnya	-	2.851.197	***Others***
Jumlah	**1.100.339.636**	**785.837.518**	***Total***

30. Beban penjualan

30. Selling expenses

	30 September/ *September* 2026	2025	
Promosi dan iklan	47.558.623	36.183.622	*Promotion and advertisement*
Komisi penjualan	14.157.243	15.233.655	*Sales commission*
Keperluan kantor dan lainnya	14.411.734	13.091.674	*Office supplies and others*
Telepon, listrik dan air	5.463.398	5.405.359	*Telephone, electricity and water*
Jumlah	**81.590.998**	**69.914.310**	***Total***

31. Beban umum dan administrasi

31. General and administrative expenses

	30 September/ *September* 2026	2025	
Beban gaji, upah dan tunjangan	198.935.581	204.538.201	*Salaries, wages and allowances*
Penyusutan aset tetap	23.872.719	20.141.183	*Depreciation of fixed assets*
Iuran dan pajak daerah	10.501.317	10.684.877	*Retribution and contributions*
Beban konsultan	5.147.638	8.838.824	*Consultant fees*
Keperluan proyek dan kantor	8.175.387	8.058.583	*Project and office supplies*
Penyisihan imbalan kerja karyawan	8.890.351	8.638.762	*Provision of employee benefits*
Pemeliharaan aset dan proyek	11.995.480	5.596.262	*Maintenance of assets and project*
Asuransi	6.069.810	5.877.064	*Insurance*
Keamanan dan kebersihan	4.242.270	4.786.205	*Security and tidiness*
Penyisihan penurunan nilai piutang usaha	9.277.461	6.859.442	*Allowance for declining in value of accounts receivable*
Telepon, fax, listrik dan air	2.691.069	2.436.055	*Telephone, fax, electricity and water*
Transportasi	2.161.033	2.001.621	*Transportations*
Perijinan	2.220.519	854.022	*Permit*
Perjalanan dinas	739.726	616.430	*Travelling*
Lain-lain	6.490.184	4.570.518	*Others*
Jumlah	**301.410.545**	**294.498.049**	***Total***

32. Beban bunga dan keuangan lainnya / *32. Interest and other financial expenses*

	30 September/ *September* 2026	30 September/ *September* 2025	
Bunga pinjaman bank	344.686.641	362.929.489	*Interest on bank loan*
Bunga liabilitas kontrak dengan pelanggan	116.514.588	73.863.105	*Interest on contract liabilities with customers*
Amortisasi biaya perolehan pinjaman bank	5.475.444	18.820.201	*Amortization cost of bank loan*
Jumlah	**466.676.673**	**455.612.795**	***Total***

33. Laba bersih per saham / *33. Income per share*

Laba per saham dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun tersebut.

Income per share is calculated by dividing net income attributable to shareholders of the parent company over the weighted average number of shares outstanding during the year.

	30 September/ *September* 2026	30 September/ *September* 2025	
Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	105.812.416	7.967.110	*Total income for the year attributable to owners of the parent company*
Rata-rata tertimbang jumlah lembar saham yang beredar	19.649.411.888	19.649.411.888	*Weighted average of total outstanding shares*
Laba per saham (Rupiah penuh)	**5,39**	**0,41**	***Earning per share (Full Rupiah)***

34. Pembagian dividen / *34. Dividend distribution*

Berdasarkan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh notaris Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn. No. 1 tanggal 10 Juni 2026, menyetujui penggunaan laba bersih Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, yakni sebesar Rp. 29.474.118 ribu untuk dibagikan sebagai dividen tunai kepada pemegang saham dengan ketentuan setiap 1 lembar saham akan mendapatkan dividen tunai sebesar Rp 1,5 (Rupiah penuh).

Based on deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders by notary Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn. No. 1 dated 10 June 2026, it was approved to use of Company's net income for the year ended 31 December 2025, amounting to Rp 29,474,118 thousands for distribution as cash dividends to shareholders with the provisions of every 1 share will receive cash dividend of Rp 1.5 (Full amount).

35. Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi / *Balance and transactions with related parties*

Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi yang material dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut :

The details of relationship nature and type of material transactions with related parties are as follows :

Pihak berelasi/*Related parties*	Sifat hubungan istimewa/ *Nature of relationship*	Transaksi/*Transactions*
PT Argo Manunggal Land Development	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ *Ownership/investment*	Pinjaman/ *Loan* dan titipan uang muka diterima proyek Sutera Feronia/ *loan received and advance deposit received of Sutera Feronia project*
PT Cahaya Alam Raya	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ *Ownership/investment*	Pinjaman/ *Loan,* pemasok/ *supplier*

Saldo dan transaksi pihak berelasi dengan jumlah di atas Rp 1.000.000 ribu untuk transaksi dengan orang atau anggota keluarga atau 0,5% dari modal disetor untuk transaksi dengan entitas adalah sebagai berikut :

The balance and transaction with related parties with the amount of Rp 1,000,000 thousands or above for the transaction with people or family or 0.5% from paid in capital for the transaction with entity are as follows :

	30 September/ September 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Utang lain-lain			***Other payables***
(Catatan 16) :			*(Note 16) :*
PT Argo Manunggal Land Development	3.413.274	3.413.274	*PT Argo Manunggal Land Development*
Persentase dari jumlah liabilitas	0,03%	0,03%	*Percentage from total liabilities*

	30 September/ September 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Utang pihak berelasi			***Due to related parties***
(Catatan 17) :			*(Note 17) :*
PT Argo Manunggal Land Development	41.950.000	41.950.000	*PT Argo Manunggal Land Development*
PT Cahaya Alam Raya	6.519.184	7.394.184	*PT Cahaya Alam Raya*
Jumlah	48.469.184	49.344.184	*Total*
Persentase dari jumlah liabilitas	0,42%	0,43%	*Percentage from total liabilities*

Merupakan pinjaman tanpa dibebani bunga dan sewaktu-waktu dapat ditagih oleh kreditur.

Represents of loan without interest charges and any time can be demanded by the creditor.

36. Segmen operasi / *Operating segment*

1. Informasi bentuk segmen berdasarkan jenis produk dan jasa :

   Perusahaan dan entitas anak bergerak dalam bidang yang sama yakni real estat dan properti, kecuali Carlisle Venture Pte Ltd merupakan jasa pelayanan bisnis dan penjualan barang, PT Merdu Gemilang Mitratama merupakan jasa penyelenggara event, serta PT Garuda Adhimatra Indonesia bergerak di bidang pembangunan real estat dan operator kawasan pariwisata.

   1. Segment information by product and services :

   The Company and its subsidiaries operate in the same activity being real estate and property industry, except for Carlisle Venture Pte Ltd service as business services and sale of goods, PT Merdu Gemilang Mitratama as event organizer services, and PT Garuda Adhimatra Indonesia in real estate development and operator of tourism area.

2. Informasi tentang laba atau rugi, aset dan liabilitas segmen adalah sebagai berikut :

   2. Information about profit or loss, segment assets and liabilities are as follows :

	Untuk periode yang berakhir 30 September 2026/ *For the period ended 30 September 2026*				
	Pengembang properti/ *Property developer*	Properti investasi/ *Investment properties*	Pariwisata/ *Tourism*	Lain-lain/ *Others*	Konsolidasi/ *Consolidated*
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya/ *Sales, services and other revenues*	1.390.838.927	206.125.265	167.155.586	332.379.912	2.096.499.690
Laba bruto/ *Gross profit*	804.843.999	75.229.539	104.405.536	11.680.980	996.160.054
Pendapatan bunga/ *Interest income*	-	-	-	-	14.429.855
Beban bunga dan keuangan lainnya/ *Interest and other financial expense*	-	-	-	-	466.676.673
Penyusutan dan amortisasi/ *Depreciation and amortization*	40.340.500	32.248.997	22.759.078	7.896.396	103.244.971
Beban pajak penghasilan/ *Income tax expense*	-	-	-	-	11.180.925
Laba periode berjalan/ *Income for the period*	-	-	-	-	109.323.371
Informasi lainnya/ *Other information :*					
Aset segmen dilaporkan/ *Segment assets reporting*	20.208.358.255	1.479.842.665	1.224.075.775	345.072.697	23.257.349.392
Liabilitas segmen dilaporkan/ *Segment liabilities reporting*	10.326.824.374	881.260.300	88.664.054	225.476.182	11.522.224.910

2. Informasi tentang laba atau rugi, aset dan liabilitas segmen adalah sebagai berikut : (lanjutan)

   2. Information about profit or loss, segment assets and liabilities are as follows : (continued)

	Untuk periode yang berakhir 30 September 2025/ *For the period ended 30 September 2025*				
	Pengembang properti/ *Property developer*	Properti investasi/ *Investment properties*	Pariwisata/ *Tourism*	Lain-lain/ *Others*	Konsolidasi/ *Consolidated*
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya/ *Sales, services and other revenues*	971.266.386	205.000.025	168.059.314	313.310.868	1.657.636.593
Laba bruto/ *Gross profit*	683.074.029	77.297.699	104.786.160	6.641.187	871.799.075
Pendapatan bunga/ *Interest income*	-	-	-	-	14.199.908
Beban bunga dan keuangan lainnya/ *Interest and other financial expense*	-	-	-	-	455.612.795
Penyusutan dan amortisasi/ *Depreciation and amortization*	38.496.913	31.237.330	23.766.606	7.287.671	100.788.520
Beban pajak penghasilan/ *Income tax expense*	-	-	-	-	7.932.756
Laba periode berjalan/ *Income for the period*	-	-	-	-	11.056.210
Informasi lainnya/ *Other information :*					
Per 31 Desember 2025/ As of 31 December 2025					
Aset segmen dilaporkan/ *Segment assets reporting*	20.885.042.572	729.817.659	1.215.678.028	327.231.883	23.157.770.142
Liabilitas segmen dilaporkan/ *Segment liabilities reporting*	10.325.895.584	884.289.712	75.109.941	217.627.665	11.502.922.902

37. Perjanjian-perjanjian penting

Pihak berelasi :

a. Berdasarkan perjanjian kerjasama antara PT Alfa Goldland Realty (AGR) - entitas anak dengan PT Argo Manunggal Land Development (AMLD) tanggal 28 Februari 2006, disepakati untuk mengembangkan tanah menjadi kawasan perumahan berikut fasilitasnya dan menyatu dengan kawasan perumahan Alam Sutera. Untuk ini pihak AMLD menyediakan tanah berikut biaya-biaya proyek dan AGR diberi kuasa untuk menjual kavling-kavling tersebut. Jangka waktu perjanjian adalah sampai seluruh kavling dalam proyek habis terjual. Untuk setiap transaksi penjualan, AGR memperoleh komisi, biaya pemasaran dan pengawasan sebesar 5% dari nilai transaksi penjualan.

Pihak ketiga :

a. Berdasarkan akta perjanjian sewa menyewa notaris Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 tanggal 17 Januari 2013, Perusahaan melakukan perjanjian sewa menyewa tanah seluas 27.350 m^2 yang berlokasi di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, yang akan digunakan sebagai sarana *supporting* (pendukung) dari proyek Garuda Wisnu Kencana (GWK). Biaya sewa selama perjanjian ini adalah sebesar Rp 28.717.500 ribu dengan cara pembayaran cicilan di muka sampai dengan 15 Agustus 2013. Jangka waktu sewa menyewa selama 30 tahun terhitung sejak tanggal 17 Januari 2013 sampai dengan 17 Januari 2043.

b. Berdasarkan akta perjanjian sewa menyewa notaris Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 tanggal 10 April 2013, Perusahaan melakukan perjanjian sewa menyewa tanah seluas 8.000 m^2 yang berlokasi di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Jimbaran, yang akan digunakan sebagai sarana pendukung dari proyek Garuda Wisnu Kencana (GWK). Biaya sewa selama perjanjian ini adalah sebesar Rp 7.200.000 ribu dengan cara pembayaran cicilan di muka sampai dengan 10 Juli 2013. Jangka waktu sewa menyewa selama 30 tahun terhitung sejak tanggal 10 April 2013 sampai dengan 10 April 2043.

37. Significant agreements

Related parties :

a. Based on the cooperation agreement between PT Alfa Goldland Realty (AGR) - subsidiary and PT Argo Manunggal Land Development (AMLD) dated 28 February 2006, it was agreed to develop land into real estate including facilities to become integrated as one with Alam Sutera real estate. For this purpose AMLD provides land including the cost of project and AGR obtains the authority to sell the plots of land. Period of this agreement is until all lots of land are sold. For every sales transaction, AGR will receive commission, marketing and supervision fee of 5% from amount of sales transaction.

Third parties :

a. Based on notarial deed of lease agreement of Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 dated 17 January 2013, the Company entered into a lease agreement covering a land area of 27,350 sq. m located in the province of Bali, Badung regency, District of South Kuta, Jimbaran Village, which will be used for supporting facilities of the Garuda Wisnu Kencana (GWK) project. Rental fee during this agreement amounting to Rp 28,717,500 thousands with upfront installment payments up to 15 August 2013. Lease period of 30 years from 17 January 2013 up to 17 January 2043.

b. Based on notarial deed of lease agreement of Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 dated 10 April 2013, the Company entered into a lease agreement covering a land area of 8,000 sq. m located in the province of Bali, Badung regency, District of South Kuta, Jimbaran Village, which will be used for supporting facilities of the Garuda Wisnu Kencana (GWK) project. Rental fee during this agreement amounting to Rp 7,200,000 thousands with upfront installment payments up to 10 July 2013. Lease period of 30 years from 10 April 2013 up to 10 April 2043.

37. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

c. Berdasarkan Nota Kesepahaman tanggal 28 Desember 2015 antara China Fortune Land Development Co., Ltd (CFLD) dengan Perusahaan, dan Perjanjian Kerjasama Utama tertanggal 22 Juni 2016 antara CFLD Investment II Pte. Ltd, CFLD Investment III Pte. Ltd, PT CFLD Tangerang New Industry City Development (dahulu PT CFLD Indonesia Real Estate Development) ("CFLD Indonesia"), Perusahaan, PT Delta Mega Persada - entitas anak dan PT Delta Manunggal Raharja - entitas anak, untuk mengembangkan area Pasar Kemis, Tangerang, Banten, yang bertujuan untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan kawasan urban dengan membangun kota mandiri baru yang terdiri dari kawasan residensial, kawasan komersial, dan kawasan industrial dalam rangka bersama-sama mengembangkan area Pasar Kemis, Tangerang, Banten. CFLD akan bertanggung jawab atas investasi, pengembangan, dan pengelolaan, termasuk keseluruhan perencanaan, konstruksi, dan pengelolaan infrastruktur, fasilitas publik, dan area terpadu yang mencakup dalam keseluruhan perencanaan untuk lokasi kerjasama. PT Delta Mega Persada - entitas anak dan PT Delta Manunggal Raharja - entitas anak, akan bertanggung jawab untuk menyediakan tanah dan membantu CFLD dalam hal pengembangan, konstruksi, dan pengelolaan seluas ±500 Hektar.

Untuk kerja sama tersebut, CFLD Indonesia memberikan uang jaminan (refundable deposit) sebesar Rp 1.450.000.000 ribu kepada PT Delta Mega Persada - entitas anak sebagai pelaksanaan perjanjian untuk fase 5 tahun pertama kerjasama. Sehubungan dengan sisa uang jaminan dan sisa pengembangan proyek, para pihak saat ini masih membahas syarat dan kelanjutan kerjasama tersebut. Selanjutnya lihat Catatan 21.

37. Significant agreements *(continued)*

c. Based on the Memorandum of Understanding dated 28 December 2015 between China Fortune Land Development Co., Ltd (CFLD) with the Company, and the Main Cooperation Agreement dated 22 June 2016 between CFLD Investment II Pte. Ltd, CFLD Investment III Pte. Ltd, PT CFLD Tangerang New Industry City Development (formerly PT CFLD Indonesia Real Estate Development) ("CFLD Indonesia"), the Company, PT Delta Mega Persada - subsidiary and PT Delta Manunggal Raharja - subsidiary, to develop the Pasar Kemis area, Tangerang, Banten, which aims to accelerate economic growth and urban development by building a new independent city consisting of residential areas, commercial areas, and industrial areas in order to jointly develop the Pasar Kemis area, Tangerang, Banten. CFLD will be responsible for the investment, development, and management, including the overall planning, construction, and management of infrastructure, public facilities, and integrated areas covered in the overall planning for the cooperation site. PT Delta Mega Persada - subsidiary and PT Delta Manunggal Raharja - subsidiary, will be responsible for providing land and assisting CFLD in terms of development, construction, and management of ±500 hectares.

For this cooperation, CFLD Indonesia provided a refundable deposit of Rp 1,450,000,000 thousands to PT Delta Mega Persada - subsidiary as the implementation of the agreement for the first 5-year phase of the cooperation. In relation to the remaining security deposit and the remaining project development, the parties are currently still discussing the terms and continuation of the cooperation. Furthermore see Note 21.

37. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

d. Perjanjian pengelolaan gedung Synergy Building antara PT Duta Prakarsa Development (DPD) - entitas anak dengan Jones Lang LaSalle (JLL), di mana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada DPD dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. Jalur Sutera Barat, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 30 Juni 2025 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 87.200 ribu tidak termasuk PPN. Perjanjian ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 30 Juni 2027 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 91.000 ribu tidak termasuk PPN.

e. Perjanjian pengelolaan gedung Apartemen Silkwood antara PT Nusa Cipta Pratama (NCP) - entitas anak dengan Jones Lang LaSalle (JLL), di mana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada NCP dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. Lingkar Barat Kav 1, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 31 Mei 2025 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 77.000 ribu tidak termasuk PPN. Perjanjian ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 31 Mei 2027 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 80.000 ribu tidak termasuk PPN.

f. Perjanjian pengelolaan gedung the Prominence Office Tower antara PT Alfa Goldland Realty (AGR) - entitas anak dengan Jones Lang LaSalle (JLL), dimana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada AGR dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. Jalur Sutera Barat No. 15, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 30 November 2025 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 57.000 ribu tidak termasuk PPN. Perjanjian ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 30 November 2026 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 59.000 ribu tidak termasuk PPN.

g. Berdasarkan perjanjian sewa menyewa antara PT Alfa Goldland Realty - entitas anak dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. tertanggal 7 Januari 2021, disetujui untuk menyewakan ruangan kantor Gedung The Tower yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto, Jakarta Selatan seluas $\pm$ 31.103 m^2. Jangka waktu sewa adalah 3 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 10 tahun. Biaya sewa gedung berkisar antara Rp 170 ribu sampai dengan Rp 300 ribu per meter persegi belum termasuk PPN sesuai kondisi lantai dan wajib dibayar satu tahun di muka.

37. Significant agreements *(continued)*

d. Building management agreement for the Synergy Building between PT Duta Prakarsa Development (DPD) - subsidiary and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to DPD for the building premises located at Jl. Jalur Sutera Barat, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. This agreement has been extended until 30 June 2025 with a monthly management fee of Rp 87,200 thousands not included of VAT. This agreement has been extended up to 30 June 2027 with a monthly management fee of Rp 91,000 thousands not included of VAT.

e. Building management agreement for Silkwood Apartment between PT Nusa Cipta Pratama (NCP) - subsidiary and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to NCP for the building premises located at Jl. Lingkar Barat Kav 1, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. This agreement has been extended up to 31 May 2025 with a monthly management fee of Rp 77,000 thousands not included of VAT. This agreement has been extended up to 31 May 2027 with a monthly management fee of Rp 80,000 thousands not included of VAT.

f. Building management agreement for the Prominence Office Tower between - PT Alfa Goldland Realty (AGR) - subsidiary and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to AGR for the building premises located at Jl. Jalur Sutera Barat No. 15, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. This agreement has been extended up to 30 November 2025 with a monthly management fee of Rp 57,000 thousands excluded of VAT. This agreement has been extended up to 30 November 2026 with a monthly management fee of Rp 59,000 thousands excluded of VAT.

g. Based on the lease agreement between the PT Alfa Goldland Realty - subsidiary and PT Bank Syariah Indonesia Tbk. dated 7 January 2021, it was agreed to leased the office space of The Tower Building which is located on Jl. Jend. Gatot Subroto, South Jakarta covering an area of $\pm$ 31,103 square meters. The lease term is 3 years and can be extended up to 10 years. The cost of renting a building ranges from Rp 170 thousands to Rp 300 thousands per square meter, excluding VAT according to the condition of the floor and must be paid one year in advance.

37. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

h. Jaminan Pembelian Kembali

Grup memberikan garansi kepada bank-bank pemberi KPR/KPA tersebut sampai saat pemecahan sertifikat induk dilakukan dan disetujui oleh Badan Pertanahan Nasional. Apabila seorang pembeli melakukan wanprestasi, menunggak pembayaran 3 kali berturut-turut sebelum pemecahan sertifikat induk, akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan (APHT) ditandatangani, maka bank dapat meminta Grup membeli kembali (*buy back*) seluruh jumlah KPR/KPA yang terhutang atas pinjaman tersebut. Grup mempunyai hak untuk membatalkan transaksi jual beli ini dan menjual properti kepada pembeli lainnya, dan menahan pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli sebelum terjadinya wanprestasi sampai sebesar 25% dari harga beli. Jika telah terjadi pemecahan sertifikat induk dan Akta Jual Beli, maka pembeli memberikan jaminan berupa sertifikat dan akta pemberian hak tanggungan atas tanah dan bangunan atau surat kuasa membebankan hak tanggungan.

37. Significant agreements *(continued)*

h. Buyback Guarantee

The Group provides guarantees to the lending banks in respect of loans provided to the buyers of the properties until the title of the land has been subdivided and issued by the National Land Agency to the Group. If a purchaser defaults on his repayment obligation in respect of three consecutive installments prior to the subdivision of title and the sale and purchase deed and deed of grant of dependent rights (APHT) are signed, the bank can ask the Group to buy back the entire amount of the mortgage owed on the loan. The Group is entitled to cancel the sales transaction and resell the property to another purchaser, and to retain any payments made by the purchaser to the Group prior to the default up to 25% of the purchase price. If there has been a split of the master certificate and deed of sale and purchase, the buyer should give a guarantee in the form of a certificate and deed of grant of dependent rights over land and buildings or power of attorney imposing dependent rights.

38. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan

a. Kebijakan manajemen risiko

Risiko utama dari instrumen keuangan Grup adalah risiko kredit, risiko mata uang asing, risiko suku bunga dan risiko likuiditas yang timbul dalam kegiatan usaha normal. Manajemen terus menerus memantau proses manajemen risiko untuk memastikan tercapainya keseimbangan yang memadai antara risiko dan kontrol. Kebijakan manajemen risiko dan sistem direviu secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Grup.

1) Risiko kredit

Risiko kredit timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan syarat normal transaksi pada saat jatuh tempo.

Risiko kredit Grup timbul dari kas dan setara kas, deposito berjangka, aset keuangan lancar lainnya, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

Manajemen menempatkan kas dan setara kas dan deposito berjangka hanya pada bank dan lembaga keuangan yang bereputasi baik dan terpercaya.

38. Financial risk management and fair value of financial instruments

a. Risk management policies

The main risk of the Group's financial instruments are credit risk, foreign currency risk, interest rate risk, and liquidity risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Group's risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group activities.

1) Credit risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties' failure to fulfill their contractual obligations on the due dates.

The Group's credit risk arises from cash and cash equivalents, time deposits, other current financial assets, trade receivables, other receivables and other non current financial assets.

Management deposits cash and cash equivalents and time deposits only to banks and financial institutions which are reputable and reliable.

38. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

38. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

a. Risk management policies *(continued)*

1) Risiko kredit (lanjutan)

1) Credit risk *(continued)*

Untuk meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang berasal dari penjualan properti dan jasa *hospitality* dan prasarana, manajemen mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran serta melakukan serah terima unit pada saat pelunasan. Untuk piutang usaha yang berasal dari penyewaan properti, pelanggan diminta membayar uang sewa dimuka dan memberikan uang jaminan atas sewa dan *service charge*. Piutang lain-lain umumnya merupakan pinjaman karyawan yang pembayarannya dijamin dengan gaji karyawan itu sendiri. Selain itu, piutang dipantau ketat secara berkelanjutan.

To minimize credit risk on receivable from the sale of real estate and hospitality and infrastructure service, management imposes fines for the late payments and hand over the unit at the time of settlement. For receivable from the assets for lease, the customers are required to pay the rent in advance and provide security deposits on rental and service charge. Other receivables are most generally are employee loans whose payment was guaranteed by the employee's own salary. In addition, these receivables are monitored closely on an ongoing basis.

Berdasarkan evaluasi tersebut, pihak manajemen akan menentukan perkiraan jumlah yang tidak dapat ditagih atas piutang tersebut serta menentukan pembentukan akun cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut, jika diperlukan. Lihat Catatan 8 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi analisis umur piutang.

Based on the evaluation, management will determine the estimated uncollectible amount for receivables and determine the establishment of an allowance for impairment losses on receivables, if needed. Refer to Note 8 to the consolidated financial statements for the information regarding the aging analysis of accounts receivable.

Aset keuangan lainnya dan aset keuangan tidak lancar lainnya merupakan jaminan penjualan melalui KPR dan jaminan pembayaran bunga pinjaman berupa rekening *escrow*.

Other financial assets and other non-current financial assets are sales collateral through mortgages, and loan interest payment guarantees in the form of escrow accounts.

Risiko maksimal dari risiko kredit dicerminkan dalam jumlah tercatat pada masing-masing golongan aset keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (lihat catatan 38c).

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets in the consolidated statements of financial position (see note 38c).

Tabel di bawah ini menunjukkan analisa umur aset keuangan Grup pada tanggal-tanggal pelaporan.

The tables below present the aging analysis of the Group's financial assets as at reporting dates.

	30 September/ September 2026						
		Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ *Neither past due nor impaired*	Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ *Past due but not impaired*				Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai/ *Past due and/or impaired*
	Jumlah/ *Total*		≤ 3 bulan/ *≤ 3 months*	3 – 6 bulan/ *3 – 6 months*	6 bulan – 1 tahun/ *6 months – 1 year*	> I tahun/ *> 1 year*	
Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi/ *Financial assets measued at amortized cost :*							
Kas dan setara kas/ *Cash and cash equivalents*	700.014.859	700.014.859	-	-	-	-	-
Deposito berjangka/ *Time deposits*	477.915.300	477.915.300	-	-	-	-	-
Aset keuangan lancar lainnya/ *Other current financial assets*	301.060.711	301.060.711	-	-	-	-	-
Piutang usaha/ *Trade receivables*	229.594.495	88.139.206	7.625.415	5.649.840	9.444.418	4.906.489	113.829.127
Piutang lain-lain/ *Other receivables*	13.118.348	13.118.348	-	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ *Other non-current financial assets*	83.674.448	83.674.448	-	-	-	-	-
Jumlah/ *Total*	**1.805.378.161**	**1.663.922.872**	**7.625.415**	**5.649.840**	**9.444.418**	**4.906.489**	**113.829.127**

38. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

38. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

a. Risk management policies *(continued)*

1) Risiko kredit (lanjutan)

1) Credit risk *(continued)*

	31 Desember/ *December* 2025						
		Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ *Neither past due nor impaired*	Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ *Past due but not impaired*				Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai/ *Past due and/or impaired*
	Jumlah/ *Total*		≤ 3 bulan/ *≤ 3 months*	3 – 6 bulan/ *3 – 6 months*	6 bulan – 1 tahun/ *6 months – 1 year*	> I tahun/ *> 1 year*	
Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi/ *Financial assets measued at amortized cost :*							
Kas dan setara kas/ *Cash and cash equivalents*	1.180.529.205	1.180.529.205	-	-	-	-	-
Deposito berjangka/ *Time deposits*	502.149.588	502.149.588	-	-	-	-	-
Aset keuangan lancar lainnya/ *Other current financial assets*	381.657.978	381.657.978	-	-	-	-	-
Piutang usaha/ *Trade receivables*	242.445.674	110.377.572	5.804.284	6.792.481	8.553.257	3.324.613	107.593.467
Piutang lain-lain/ *Other receivables*	10.261.679	10.261.679	-	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ *Other non-current financial assets*	94.412.437	94.412.437	-	-	-	-	-
Jumlah/ *Total*	**2.411.456.561**	**2.279.388.459**	**5.804.284**	**6.792.481**	**8.553.257**	**3.324.613**	**107.593.467**

2) Risiko mata uang asing

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko usaha dalam nilai instrumen keuangan akibat berfluktuasinya perubahan nilai tukar.

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian bahan baku dan beban usaha. Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan reviu berkala atas eksposur mata uang asing tersebut.

Pada tanggal 30 September 2026, jika nilai tukar Rupiah melemah/menguat sebesar 5% dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 akan lebih rendah/tinggi sebesar Rp 208.303 ribu, terutama sebagai laba rugi transaksi kas dan setara kas.

2) Foreign currency risk

Foreign currency exchange rate risk is the risk that the value of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

The Group in conducting its business activities mostly uses Rupiah currency in terms of sales transactions, purchases of raw materials and operating expenses. Business transactions in foreign currencies are only carried out for special matters, and if this occurs, management will conduct periodic reviews of the foreign currency exposures.

On 30 September 2026, if the rupiah weakened/ strengthened by 5% with all variables constant, profit before tax for the period ended 30 September 2026 would be lower/higher by Rp 208,303 thousands, mainly as gain or loss transactions of cash and cash equivalent.

3) Risiko suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur utama Grup yang terkait dengan risiko suku bunga adalah utang bank.

3) Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Group's exposure relates to the interest rate risk related primarily to bank loans.

38. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

3) Risiko suku bunga (lanjutan)

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel, dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga utang bank untuk periode yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 dengan semua variabel lainnya tetap konstan. Pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi dampak atas suku bunga yang mengambang sebagai berikut :

Kenaikan/penurunan suku bunga/ *Increase/decrease in interest rate*	Efek pada pendapatan sebelum pajak/ *Effect on profit before tax*	
	30 Sep./ *Sep.* 2026	30 Sep./ *Sep.* 2025
+ 0,5%	(1.476.637)	(1.490.794)
- 0,5%	1.476.637	1.490.794

4) Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup akan menghadapi kesulitan dalam memenuhi liabilitas keuangan karena kurangnya dana.

Grup memantau likuiditasnya dengan memantau ketat jadwal pembayaran utang untuk liabilitas keuangan dan arus kas keluar untuk kegiatan sehari-hari, serta memastikan ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit yang cukup, baik yang mengikat dan tidak mengikat.

Tabel di bawah ini menganalisa liabilitas keuangan Grup yang diselesaikan secara neto yang dikelompokkan berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan :

38. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

a. Risk management policies *(continued)*

3) Interest rate risk *(continued)*

To minimize interest rate risk, the Group manages interest cost through a mix of fixed-rate and variable-rate debts, by evaluating market rate trends. Management also conducts assessment among interest rates offered by creditors to obtain the most favorable interest rate before taking any decision to enter into a new loan agreement.

The following table illustrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on bank loan for the period ended 30 September 2026 and 2025, with all other variables remain constant. The Group's profit before tax is affected impact on floating interest rates as follows :

4) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting financial liabilities due to shortage of funds.

The Group monitors its liquidity needs by closely monitoring schedule of debt servicing payments for financial liabilities and its cash outflows due to day-to-day operations, as well as ensuring the availability of funding through adequate amount of credit facilities, both committed and uncommitted.

The table below analyzes the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows :

38. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

38. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

a. Risk management policies *(continued)*

4) Risiko likuiditas (lanjutan)

4) Liquidity risk *(continued)*

	30 September/ *September* 2026					
	<= 1 tahun/ *<= 1 year*	1-2 tahun/ *1-2 years*	2-5 tahun/ *2-5 years*	> 5 tahun/ *> 5 years*	Jumlah/ *Total*	Nilai tercatat/ *As reported*
Liabilitas keuangan/ *Financial liabilities*						
Utang usaha/ *Trade payables*	502.045.226	-	-	-	502.045.226	502.045.226
Utang lain-lain/ *Other payables*	596.149.735	-	-	-	596.149.735	596.149.735
Beban akrual/ *Accrued expenses*	121.159.112	-	-	-	121.159.112	121.159.112
Utang pihak berelasi/ *Due to related parties*	48.469.184	-	-	-	48.469.184	48.469.184
Utang bank jangka panjang/ *Long-term bank loans*	493.518.750	451.435.417	1.212.875.521	3.695.848.125	5.853.677.813	5.814.288.545
Uang jaminan yang dapat dikembalikan/ *Refundable deposit*	-	466.537.055	6.893.581	13.048.943	486.479.579	486.479.579
Jumlah/ *Total*	**1.761.342.007**	**917.972.472**	**1.219.769.102**	**3.708.897.068**	**7.607. 980.649**	**7.568.591.381**

	31 Desember/ *December* 2025					
	<= 1 tahun/ *<= 1 year*	1-2 tahun/ *1-2 years*	2-5 tahun/ *2-5 years*	> 5 tahun/ *> 5 years*	Jumlah/ *Total*	Nilai tercatat/ *As reported*
Liabilitas keuangan/ *Financial liabilities*						
Utang usaha/ *Trade payables*	352.179.693	-	-	-	352.179.693	352.179.693
Utang lain-lain/ *Other payables*	610.513.974	-	-	-	610.513.974	610.513.974
Beban akrual/ *Accrued expenses*	117.704.528	-	-	-	117.704.528	117.704.528
Utang pihak berelasi/ *Due to related parties*	49.344.184	-	-	-	49.344.184	49.344.184
Utang bank jangka panjang/ *Long-term bank loans*	480.903.288	492.209.900	1.099.129.700	3.986.157.785	6.058.400.673	6.013.535.962
Uang jaminan yang dapat dikembalikan/ *Refundable deposit*	-	598.057.536	5.273.425	13.015.895	616.346.856	616.346.856
Jumlah/ *Total*	**1.610.645.667**	**1.090.267.436**	**1.104.403.125**	**3.999.173.680**	**7.804.489.908**	**7.759.625.197**

b. Manajemen permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa rasio modal selalu dalam kondisi sehat agar dapat mendukung kinerja usaha dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham. Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah utang, pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau menerbitkan surat saham. Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses dan sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

Secara periodik, Grup melakukan penilaian utang untuk menilai kemungkinan pembiayaan kembali utang yang ada dengan utang baru yang memiliki biaya yang lebih efisien sehingga mengoptimalkan biaya utang dan menggunakan hasil pinjaman untuk investasi yang lebih menguntungkan.

Manajemen juga memantau modal dengan menggunakan beberapa ukuran *leverage* keuangan seperti rasio pinjaman terhadap ekuitas. Tujuan Grup adalah berusaha untuk menjaga kepatuhan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh pemberi pinjaman.

b. Capital management

The main objective of the Group's capital management is to ensure that the capital ratio is always in a healthy condition in order to support business performance and maximize the shareholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the characteristics of their business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of debt, dividend payments to shareholders, or issue shares certificates. No changes have been made in the objectives, policies and processes as they have been applied in previous years.

Periodically, the Group conducts debt valuation to assess possibilities of refinancing existing debts with new ones which have more efficient cost that will lead to more optimized cost-of-debt and use of the proceeds for more profitable investment.

Management also conducts capital monitoring by using some measures of financial leverage such as debt to equity ratio. The purpose of Group is attempted to maintain the compliance as required by the lender.

38. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

38. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

b. Manajemen permodalan (lanjutan)

b. Capital management *(continued)*

Rasio pinjaman berbunga terhadap ekuitas Grup per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

The Group's debt to equity ratios as of 30 September 2026 and 31 December 2025 were as follows :

	30 September/ *September* 2026	**31 Desember/ *December* 2025**	
Pinjaman berbunga	5.814.288.545	6.013.535.962	*Interest bearing borrowings*
Jumlah ekuitas	11.735.124.482	11.654.847.240	*Total equity*
Rasio pinjaman terhadap ekuitas	**49,55%**	**51,60%**	***Debt to equity ratio***

c. Estimasi nilai wajar

c. Fair value estimation

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

The fair value of financial assets and liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

PSAK No. 113, "Pengukuran Nilai Wajar" mensyaratkan pengungkapan atas pengukuran nilai wajar dengan tingkat hierarki nilai wajar sebagai berikut:

SFAS No. 113, "Fair Value Measurement" requires disclosure of fair value measurements with the following levels of the fair value hierarchy :

a) harga kuotasian di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dimiliki pihak lain,
b) jika harga tersebut tidak tersedia, maka menggunakan input lain yang dapat diobservasi baik secara langsung atau secara tidak langsung, dan
c) jika harga yang dapat diobservasi dalam (a) dan (b) tidak tersedia, maka menggunakan teknik penilaian lain.

a) quoted prices in active markets for identical assets or owned by other parties,
b) If the price is not available, then use other inputs that can be observed either directly or indirectly, and
c) If the prices that can be observed in (a) and (b) are not available, then use another valuation technique.

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan :

The table below describes the carrying amount and fair value of financial assets and liabilities :

	30 September/ September 2026		31 Desember/ *December* 2025		
	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	
Aset keuangan					***Financial assets***
Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :					*Financial assets measured at amortized cost :*
Kas dan setara kas	700.014.859	700.014.859	1.180.529.205	1.180.529.205	*Cash and cash equivalents*
Deposito berjangka	477.915.300	477.915.300	502.149.588	502.149.588	*Time deposits*
Aset keuangan lancar lainnya	301.060.711	301.060.711	381.657.978	381.657.978	*Other current financial assets*
Piutang usaha	115.765.368	115.765.368	134.852.207	134.852.207	*Trade receivables*
Piutang lain-lain	13.118.348	13.118.348	10.261.679	10.261.679	*Other receivables*
Aset keuangan tidak lancar lainnya	83.674.448	83.674.448	94.412.437	94.412.437	*Other non-current financial assets*
Jumlah aset keuangan	**1.691.549.034**	**1.691.549.034**	**2.303.863.094**	**2.303.863.094**	***Total financial assets***

38. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

38. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

c. Estimasi nilai wajar (lanjutan)

c. Fair value estimation *(continued)*

	30 September/ *September* 2026		31 Desember/ *December* 2025		
	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	
Liabilitas keuangan					***Financial liabilities***
Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :					*Financial liabilities measured at amortized cost :*
Utang usaha	502.045.226	502.045.226	352.179.693	352.179.693	*Trade payables*
Utang lain-lain	596.149.735	596.149.735	610.513.974	610.513.974	*Other payables*
Beban akrual	121.159.112	121.159.112	117.704.528	117.704.528	*Accrued expenses*
Utang pihak berelasi	48.469.184	48.469.184	49.344.184	49.344.184	*Due to related parties*
Utang bank jangka panjang	5.814.288.545	5.814.288.545	6.013.535.962	6.013.535.962	*Long-term bank loan*
Uang jaminan yang dapat dikembalikan	486.479.579	486.479.579	616.346.856	616.346.856	*Refundable deposit*
Jumlah liabilitas keuangan	**7.568.591.381**	**7.568.591.381**	**7.759.625.197**	**7.759.625.197**	***Total financial liabilities***

Nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan disajikan di dalam laporan posisi keuangan mendekati nilai wajarnya karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan atau disajikan pada biaya perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

The carrying amount of financial assets and liabilities presented in the statement of financial position approximates their fair value because of the insignificant effect of discounting or is presented at cost because their fair value cannot be measured reliably.

Manajemen menetapkan bahwa nilai tercatat (berdasarkan jumlah nosional) kas dan setara kas, deposito berjangka, aset keuangan lancar lainnya, piutang usaha, piutang lain-lain, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan utang pihak berelasi kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena instrumen keuangan tersebut berjangka pendek dan dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

Management has determined that the carrying amounts (based on notional amounts) of cash and cash equivalents, time deposits, other current financial assets, trade receivables, other receivables, trade payables, other payables, accrued expenses and due to related parties are approximately at their fair values because these financial instruments are short-term and the impact of discounting is not significant.

Aset keuangan tidak lancar lainnya merupakan rekening *escrow* untuk pembayaran bunga dan pokok pinjaman yang nilai tercatatnya kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dinilai ulang secara berkala.

Other non-current financial assets represents escrow account for the payment of interest and principal loan where the carrying amount approximately equal to their fair values due to be reassessed periodically.

Nilai tercatat dari utang bank jangka panjang dengan suku bunga mengambang kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dinilai ulang secara berkala.

The carrying amounts of long-term bank loans with floating interest rates approximate their fair values as they are re-priced frequently.

Nilai tercatat dari uang jaminan yang dapat dikembalikan disajikan pada biaya perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

The carrying amounts of refundable deposits is presented at cost because their fair value cannot be measured reliably.

39. Aset dan liabilitas dalam mata uang asing

39. Assets and liabilities denominated in foreign currencies

	30 September/ *September* 2026			
	Mata uang asing/ *Foreign currencies*		**Ekuivalen/ *Equivalent* Rupiah**	
	USD	**SGD**		
Aset				***Assets***
Kas dan setara kas	224.379	9.074	4.166.066	*Cash and cash equivalents*
Liabilitas	-	-	-	***Liabilities***
Jumlah aset - bersih	**224.379**	**9.074**	**4.166.066**	***Total assets - net***

39. Aset dan liabilitas dalam mata uang asing (lanjutan)

39. Assets and liabilities denominated in foreign currencies *(continued)*

	31 Desember/ *December* 2025			
	Mata uang asing/ *Foreign currencies*		Ekuivalen/ *Equivalent*	
	USD	SGD	Rupiah	
Aset				***Assets***
Kas dan setara kas	314.135	2.153	5.299.949	*Cash and cash equivalents*
Liabilitas	-	-	-	***Liabilities***
Jumlah aset - bersih	**314.135**	**2.153**	**5.299.949**	***Total assets - net***

Kurs yang berlaku pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

The exchange rates prevailing at that date of are as follows:

	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	
1 USD	Rp 17.998	Rp 16.782	*USD 1*
1 SGD	Rp 14.072	Rp 13.069	*SGD 1*

40. Pengungkapan tambahan atas laporan arus kas konsolidasian

40. Supplementary disclosure for the consolidated statements of cash flows

	Catatan/ *Note*	30 September/ *September* 2026	*31 Desember/ December* 2025	
Transaksi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas :				*Transactions which not affecting to cash and cash equivalent :*
Pemindahbukuan dari tanah untuk dikembangkan ke persediaan		163.059.560	245.467.360	*Transferred from land for development to inventories*
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke akun tanah untuk dikembangkan		61.062.975	124.063.748	*Transferred from advance on land purchased to land for development*
Pemindahbukuan dari tanah untuk dikembangkan ke properti investasi		11.341.451	-	*Transferred from land for development to investment properties*

41. Kontinjensi

41. Contingency

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan dan Entitas Anak tidak mempunyai kewajiban kontinjensi yang material yang harus dilaporkan.

Up to the date of issuance of the consolidated financial statements, the Company and its Subsidiaries do not have material contingent liabilities that must reported.

42. Kejadian penting setelah periode pelaporan

42. Subsequent events after reporting period

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, tidak ada kejadian penting setelah tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian yang mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian per tanggal dan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2026.

Up to the date of issuance of the consolidated financial statements, there is no significant event after the consolidated statements of financial position date which might affect the consolidated financial statements as of and for the period ended 30 September 2026.