PT Puradelta Lestari Tbk
dan Entitas Anak/*and its Subsidiary*

Laporan Keuangan Konsolidasian/
Consolidated Financial Statements

Pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 serta untuk Periode-periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025/
As of September 30, 2026 and December 31, 2025 and for the Nine-Month Periods Ended September 30, 2026 and 2025

Halaman/ *Page*

Surat Pernyataan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian PT Puradelta Lestari Tbk dan Entitas pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Serta untuk Periode-periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025/
The Directors' Statement on the Responsibility for the Consolidated Financial Statements of PT Puradelta Lestari Tbk and Its Subsidiary As of September 30, 2026 and December 31, 2025 and for the Nine-Month Periods Ended September 30, 2026 and 2025

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 Serta untuk Periode-periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS *– As of September 30, 2026 and December 31, 2025 and for the Nine-Month Periods Ended September 30, 2026 and 2025*

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian/*Consolidated Statements of Financial Position*	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian/*Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian/*Consolidated Statements of Changes in Equity*	4
Laporan Arus Kas Konsolidasian/*Consolidated Statements of Cash Flows*	5
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian/*Notes to Consolidated Financial Statements*	6

Deltamas

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2026 DAN 31 DESEMBER 2025
SERTA UNTUK PERIODE-PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025

PT Puradelta Lestari Tbk dan Entitas Anak

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama/*Name* : Hongky Jeffry Nantung
   Alamat Kantor/*Office Address* : Jl. Tol Jakarta – Cikampek Km.37, Cikarang Pusat Bekasi 17530
   Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu identitas lain/*Residential Address/in accordance with Personal Identity Card* : Jl. Pulau Ayer No.18 RT. 006/009, Kembangan
   Nomor Telepon/*Telephone Number* : 021 - 89971188
   Jabatan/*Title* : Presiden Direktur/*President Director*

2. Nama/*Name* : Tondy Suwanto
   Alamat Kantor/*Office Address* : Jl. Tol Jakarta – Cikampek Km. 37, Cikarang Pusat, Bekasi 17530
   Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu identitas lain/*Residential Address/in accordance with Personal Identity Card* : Harapan Indah Blok FC/3, RT/RW. 002/017, Bekasi
   Nomor Telepon/*Telephone Number* : 021 – 89971188
   Jabatan/*Title* : Direktur/*Director*

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 serta untuk periode-periode Sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025.

2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntasi Keuangan di Indonesia.

3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan

   b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.

4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

THE DIRECTORS' STATEMENT
ON THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025
AND FOR THE NINE MONTH PERIODS ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025

PT Puradelta Lestari Tbk and Its Subsidiary

We, the undersigned:

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Company's and Its Subsidiary consolidated financial statements as of September 30, 2026 and December 31, 2025 and for the Nine month periods ended September 30, 2026 and 2025.

2. The Company's and Its Subsidiary consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the Company's and Its Subsidiary consolidated financial statements, and

   b. The Company's and Its Subsidiary consolidated financial statements do not contain materially misleading information or facts, and do not conceal any information or facts.

4. We are responsible for the Company's and Its Subsidiary internal control system.

This statement has been made truthfully.

Cikarang, 20 Oktober 2026/*October 20, 2026*

METERAI TEMPEL
EE737AOX189938568

Hongky Jeffry Nantung
Presiden Direktur/*President Director*

Tondy Suwanto
Direktur/*Director*

	30 September/ *September 30, 2026* (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	Catatan/ *Notes*	2025	
ASET				**ASSETS**
ASET LANCAR				**CURRENT ASSETS**
Kas dan setara kas	1.808.152.886.501	4	376.998.048.347	Cash and cash equivalents
Investasi	6.473.097.212	5	7.735.201.319	Investments
Piutang usaha - pihak ketiga	-	6	212.526.530.627	Trade accounts receivable - third parties
Piutang lain-lain	12.258.824.592	7	5.673.965.245	Other receivables
Persediaan	4.043.016.014.145	8	4.360.777.374.970	Inventories
Uang muka	370.485.272.494	9	149.940.430.442	Advances
Biaya dibayar dimuka	20.045.803.982	10	2.714.599.533	Prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka	136.937.599.982	11	27.938.649.703	Prepaid taxes
Aset lain-lain	788.819.800		801.802.440	Other assets
Jumlah Aset Lancar	6.398.158.318.708		5.145.106.602.626	**Total Current Assets**
ASET TIDAK LANCAR				**NONCURRENT ASSETS**
Investasi dalam ventura bersama	169.194.738.472	12	165.389.469.294	Investment in a joint venture
Persediaan	1.188.851.368.086	8	1.135.345.927.638	Inventories
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 50.672.233.733 dan Rp 44.744.030.863 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	179.077.940.542	13	182.112.063.412	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 50,672,233,733 and Rp 44,744,030,863 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 278.497.440.282 dan Rp 251.885.800.846 pada tanggal pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	505.855.865.790	14	493.185.746.187	Property, plant and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 278,497,440,282 and Rp 251,885,800,846 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Aset hak-guna - setelah dikurangi akumulasi amortisasi masing-masing sebesar Rp 2.600.122.520 dan Rp 2.009.803.651 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	1.837.406.187	15	807.705.865	Right-of-use assets - net of accumulated amortization of Rp 2,600,122,520 and Rp 2,009,803,651 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Jumlah Aset Tidak Lancar	2.044.817.319.077		1.976.840.912.396	**Total Noncurrent Assets**
JUMLAH ASET	8.442.975.637.785		7.121.947.515.022	**TOTAL ASSETS**

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	30 September/ *September 30, 2026* (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	Catatan/ *Notes*	2025	
LIABILITAS DAN EKUITAS				**LIABILITIES AND EQUITY**
LIABILITAS JANGKA PENDEK				**CURRENT LIABILITIES**
Utang usaha	41.053.894.667	17	230.729.772.024	Trade accounts payable
Utang pajak	18.399.192.139	18	18.504.505.998	Taxes payable
Beban akrual	35.171.737.432	19	1.626.014.024	Accrued expenses
Setoran jaminan	78.572.707.028	20	50.613.553.560	Security deposits
Liabilitas kontrak	724.802.061.442	21	83.986.042.241	Contract liabilities
Uang muka lain-lain diterima	32.971.982.561	22	13.632.231.189	Other advances received
Sewa diterima dimuka	30.101.367.091	23	26.794.292.383	Rental advances
Liabilitas sewa yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	494.669.793	24	-	Current portion of lease liability
Utang lain-lain	23.535.806.406	25	12.519.706.133	Other payables
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	985.103.418.559		438.406.117.552	**Total Current Liabilities**
LIABILITAS JANGKA PANJANG				**NONCURRENT LIABILITIES**
Liabilitas Sewa	578.011.200	24	-	Lease Liability
Liabilitas kontrak - pihak ketiga	115.034.102.281	21	36.694.506.817	Contract liabilities - third parties
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang - bersih	32.891.377.872	36	33.439.181.867	Long-term employee benefits liability - net
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	148.503.491.353		70.133.688.684	**Total Noncurrent Liabilities**
JUMLAH LIABILITAS	1.133.606.909.912		508.539.806.236	**TOTAL LIABILITIES**
EKUITAS				**EQUITY**
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				**Equity Attributable to Owners of the Parent Company**
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham				Capital stock - Rp 100 par value per share
Modal dasar - 60.000.000.000 saham				Authorized - 60,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 48.198.111.100 saham	4.819.811.110.000	27	4.819.811.110.000	Issued and paid-up capital - 48,198,111,100 shares
Tambahan modal disetor	379.730.372.583	28	379.730.372.583	Additional paid-in capital
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	21.000.000.000	29	19.000.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	2.085.023.200.494		1.391.304.806.201	Unappropriated
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	7.305.564.683.077		6.609.846.288.784	**Total Equity Attributable to Owners of the Parent Company**
Kepentingan Nonpengendali	3.804.044.796	30	3.561.420.002	**Non-controlling Interests**
JUMLAH EKUITAS	7.309.368.727.873		6.613.407.708.786	**TOTAL EQUITY**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	8.442.975.637.785		7.121.947.515.022	**TOTAL LIABILITIES AND EQUITY**

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	30 September/*September 30*, (Sembilan bulan/*Nine month*) Tidak diaudit/*Unaudited*			
	2026	**Catatan/ *Notes***	**2025**	
PENDAPATAN USAHA	2.647.702.026.576	31	779.582.858.811	**REVENUES**
BEBAN POKOK PENDAPATAN	1.025.936.770.301	32	234.153.558.132	**COST OF REVENUES**
LABA KOTOR	1.621.765.256.275		545.429.300.679	**GROSS PROFIT**
BEBAN USAHA				**OPERATING EXPENSES**
Penjualan	110.618.947.422	33	30.593.385.694	Selling
Umum dan administrasi	107.586.926.334	34	107.613.750.859	General and administrative
Pajak final	67.588.288.280	39	20.228.248.667	Final tax
Jumlah Beban Usaha	285.794.162.036		158.435.385.220	Total Operating Expenses
LABA USAHA	1.335.971.094.239		386.993.915.459	**OPERATING PROFIT**
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				**OTHER INCOME (EXPENSES)**
Pendapatan bunga	40.020.905.477	37	46.808.194.542	Interest income
Ekuitas pada laba bersih ventura bersama	1.309.803.311	12	1.203.402.332	Share in net Profit of a joint venture
Keuntungan selisih kurs mata uang asing - bersih	1.940.200.343		742.012.598	Gain on foreign exchange - net
Keuntungan penjualan aset tetap	778.600.000	14	176.500.000	Gain on sale of property, plant and equipment
Beban bunga dan keuangan lainnya	(20.256.130.529)	38	(21.881.518.092)	Interest and other financial charges
Keuntungan kegiatan pengelolaan dan lain-lain - bersih	167.832.457.850	35	142.788.294.459	Gain on estate management operations and others - net
Penghasilan Lain-lain - Bersih	191.625.836.452		169.836.885.839	Other Income - Net
LABA SEBELUM PAJAK	1.527.596.930.691		556.830.801.298	**PROFIT BEFORE TAX**
BEBAN PAJAK KINI	35.472.455.337	39	31.192.336.197	**CURRENT TAX EXPENSE**
LABA PERIODE BERJALAN	1.492.124.475.354		525.638.465.101	**PROFIT FOR THE PERIOD**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				**OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	16.776.883	36	113.148.637	Remeasurement of defined benefit liability
Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain	16.776.883		113.148.637	**Total Other Comprehensive Income**
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	1.492.141.252.237		525.751.613.738	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME**
LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**PROFIT FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik entitas induk	1.490.970.456.065		525.141.484.319	Owners of the Parent Company
Kepentingan nonpengendali	1.154.019.289		496.980.782	Non-controlling interests
	1.492.124.475.354		525.638.465.101	
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik entitas induk	1.490.987.227.443		525.254.597.211	Owners of the Parent Company
Kepentingan nonpengendali	1.154.024.794		497.016.527	Non-controlling interests
	1.492.141.252.237		525.751.613.738	
LABA PER SAHAM DASAR	30,93	41	10,90	**BASIC EARNINGS PER SHARE**

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

PT PURADELTA LESTARI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
Untuk Periode-periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT PURADELTA LESTARI Tbk AND ITS SUBSIDIARY
Consolidated Statements of Changes in Equity
For the Nine Month-Periods Ended September 30, 2026 and 2025
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

		Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ *Equity Attributable to Owners of the Parent Company*							
				Saldo Laba/*Retained Earnings*					
	Catatan/ *Notes*	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor/ *Issued and Paid-up Capital Stock*	Tambahan Modal Disetor/ *Additional Paid-in Capital*	Ditentukan Penggunaannya/ *Appropriated*	Belum Ditentukan Penggunaannya/ *Unappropriated*	Jumlah/ *Total*	Kepentingan Nonpengendali/ *Non-controlling Interests*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
Saldo pada tanggal 1 Januari 2025		**4.819.811.110.000**	**379.730.372.583**	**17.000.000.000**	**1.994.127.394.282**	**7.210.668.876.865**	**3.833.079.791**	**7.214.501.956.656**	**Balance as of January 1, 2025**
Penghasilan komprehensif									**Comprehensive income**
Laba periode berjalan		-	-	-	525.141.484.319	525.141.484.319	496.980.782	525.638.465.101	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain									**Other comprehensive income**
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	36	-	-	-	113.112.892	113.112.892	35.745	113.148.637	Remeasurement of defined benefit liability
Jumlah penghasilan komprehensif		-	-	-	525.254.597.211	525.254.597.211	497.016.527	525.751.613.738	Total comprehensive income
Pembentukan cadangan wajib	28	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	**Appropriation of retained earnings**
Transaksi dengan pemilik									**Transaction with owners**
Dividen yang dibayarkan oleh entitas anak		-	-	-	-	-	(911.400.000)	(911.400.000)	Dividends paid by a subsidiary
Dividen	40	-	-	-	(1.397.745.221.900)	(1.397.745.221.900)	-	(1.397.745.221.900)	Dividends
Jumlah transaksi dengan pemilik		-	-	-	(1.397.745.221.900)	(1.397.745.221.900)	(911.400.000)	(1.398.656.621.900)	Total transactions with owners
Saldo pada tanggal 30 September 2025		**4.819.811.110.000**	**379.730.372.583**	**19.000.000.000**	**1.119.636.769.593**	**6.338.178.252.176**	**3.418.696.318**	**6.341.596.948.494**	**Balance as of September 30, 2025**
Saldo pada tanggal 1 Januari 2026		**4.819.811.110.000**	**379.730.372.583**	**19.000.000.000**	**1.391.304.806.201**	**6.609.846.288.784**	**3.561.420.002**	**6.613.407.708.786**	**Balance as of January 1, 2026**
Penghasilan komprehensif									**Comprehensive income**
Laba periode berjalan		-	-	-	1.490.970.456.065	1.490.970.456.065	1.154.019.289	1.492.124.475.354	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain									**Other comprehensive income**
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	36	-	-	-	16.771.378	16.771.378	5.505	16.776.883	Remeasurement of defined benefit liability
Jumlah penghasilan komprehensif		-	-	-	1.490.987.227.443	1.490.987.227.443	1.154.024.794	1.492.141.252.237	Total comprehensive income
Pembentukan cadangan wajib	28	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	**Appropriation of retained earnings**
Transaksi dengan pemilik									**Transaction with owners**
Dividen yang dibayarkan oleh entitas anak		-	-	-	-	-	(911.400.000)	(911.400.000)	Dividends paid by a subsidiary
Dividen	40	-	-	-	(795.268.833.150)	(795.268.833.150)	-	(795.268.833.150)	Dividends
Jumlah transaksi dengan pemilik		-	-	-	(795.268.833.150)	(795.268.833.150)	(911.400.000)	(796.180.233.150)	Total comprehensive income
Saldo pada tanggal 30 September 2026		**4.819.811.110.000**	**379.730.372.583**	**21.000.000.000**	**2.085.023.200.494**	**7.305.564.683.077**	**3.804.044.796**	**7.309.368.727.873**	**Balance as of September 30, 2026**

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	30 September/*September 30*, (Sembilan bulan/*Nine month*) Tidak diaudit/*Unaudited*		
	2026	**2025**	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**
Penerimaan dari pelanggan	3.842.475.808.202	858.133.083.121	Cash receipts from customers
Pembayaran kepada kontraktor, pemasok, karyawan dan lain-lain	(806.954.526.375)	(589.796.715.816)	Cash paid to contractors, suppliers, employees and others
Kas bersih dihasilkan dari operasi	3.035.521.281.827	268.336.367.305	Net cash generated from operations
Pembayaran untuk pembelian tanah	(654.534.143.501)	(142.475.100.000)	Payments for acquisitions of land
Pembayaran pajak final	(119.049.067.987)	(18.450.182.586)	Final tax paid
Pembayaran pajak penghasilan	(30.261.582.556)	(39.036.759.920)	Income tax paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	2.231.676.487.783	68.374.324.799	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**
Pendapatan bunga	36.834.166.170	49.066.091.501	Interest received
Hasil penjualan aset tetap	778.600.000	176.500.000	Proceeds from sale of property, plant and equipment
Perolehan aset hak-guna	(578.011.200)	(578.011.200)	Acquisitions of right-of-use assets
Perolehan properti investasi	(2.894.080.000)	-	Acquisitions of investment properties
Penerimaan atas pencairan investasi	-	500.778.523.637	Proceeds from withdrawal of investments
Perolehan aset tetap	(18.765.341.039)	(10.257.041.083)	Acquisitions of property, plant and equipment
Pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap	(21.657.031.153)	(3.600.403.991)	Payment of liabilities arising from acquisition of property, plant and equipment
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(6.281.697.222)	535.585.658.864	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**
Penerimaan atas dividen dari ventura bersama	-	393.057.437	Proceeds dividend from joint venture
Dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	(911.400.000)	(911.400.000)	Cash dividends paid by a subsidiary to non-controlling interests
Pembayaran bunga	-	(8.750.000.000)	Interest paid
Pembayaran utang bank jangka pendek	-	(500.000.000.000)	Payment of short-term bank loans
Pembayaran dividen	(795.268.833.150)	(1.397.745.221.900)	Dividends paid
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(796.180.233.150)	(1.907.013.564.463)	Net Cash Used in Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	1.429.214.557.411	(1.303.053.580.800)	**NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS**
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	376.998.048.347	1.759.472.182.729	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD**
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	1.940.280.743	742.012.598	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	1.808.152.886.501	457.160.614.527	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD**

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

1. Umum

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Puradelta Lestari Tbk (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta No. 77 tanggal 12 November 1993 dari Ano Muhammad Nasruddin, S.H., notaris pengganti dari Koswara, S.H., notaris di Bandung, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-1147.HT.01.01.Th.94 tanggal 27 Januari 1994 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 45 tanggal 7 Juni 1994, Tambahan No. 3044.

Perusahaan mengubah statusnya menjadi Penanaman Modal Asing (PMA) berdasarkan Akta No. 67 tanggal 5 Oktober 1996 dari Adam Kasdarmadji, S.H., notaris di Jakarta. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-9774.HT.01.04.Th.96 tanggal 24 Oktober 1996 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 5 Agustus 1997, Tambahan No. 3134.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 05 tanggal 10 Juni 2024 dari Edsy Nio, S.H., notaris di Jakarta, mengenai perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan yang berusaha di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, kawasan industri termasuk infrastruktur dan fasilitas lainnya, pergudangan dan penyimpanan, *treatment* dan pembuangan air limbah tidak berbahaya dan pembuangan air limbah berbahaya. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. AHU-0034732.AH.01.02 Tahun 2024 tanggal 12 Juni 2024 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 48 tanggal 14 Juni 2024, Tambahan No. 17352.

Sesuai dengan pasal 3 dari Anggaran Dasar, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan industri. Kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan sejak tahun 2009 meliputi pengembangan kawasan industri yang didukung dengan pembangunan perumahan dan komersial.

1. General

a. Establishment and General Information

PT Puradelta Lestari Tbk (the Company) was established based on Notarial Deed No. 77 dated November 12, 1993 of Ano Muhammad Nasruddin, S.H., a substitute notary of Koswara, S.H., a public notary in Bandung, and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-1147.HT.01.01.Th.94 dated January 27, 1994, and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 45 dated June 7, 1994, Supplement No. 3044.

The Company has changed its status into Foreign Capital Investment (PMA) based on Notarial Deed No. 67 dated October 5, 1996 of Adam Kasdarmadji, S.H., a public notary in Jakarta. This amendment has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-9774.HT.01.04.Th.96 dated October 24, 1996, and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 62 dated August 5, 1997, Supplement No. 3134.

The Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 05 dated June 10, 2024 of Edsy Nio, S.H., a public notary in Jakarta, concerning the change in purpose and objectives as well as the business activities of the Company. The Company engages in the field of privately owned or rented real estate, industrial areas including infrastructure and other facilities, warehousing and storage, treatment and disposal of non-hazardous and treatment and disposal hazardous waste water. These changes were approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0034732.AH.01.02. Tahun 2024 dated June 12, 2024 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 48 dated June 14, 2024, Supplement No. 17352.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of activities is to engage in real estate owned or leased and industrial area. Starting 2009, the Company engages in development of industrial area which is supported by the development of houses and commercial buildings.

Perusahaan memulai usahanya secara komersial pada bulan April 2003. Kantor pusat Perusahaan terletak di Jl. Kali Besar Barat No. 8 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sedangkan proyek Perusahaan berlokasi di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

Pemegang saham akhir Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya disebut Grup) adalah Sinarmas Land Limited yang berkedudukan di Singapura.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 20 Mei 2015, Perusahaan memperoleh Pernyataan Efektif dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Pernyataan Efektif No. S-206/D.04/2015 untuk melaksanakan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sebanyak 4.819.811.100 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham, dan harga penawaran sebesar Rp 210 per saham. Perusahaan mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 29 Mei 2015.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh saham Perusahaan atau sejumlah 48.198.111.100 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan

Entitas anak yang dikonsolidasikan adalah PT Pembangunan Deltamas (PDM) yang berlokasi di Cikarang dan bergerak dalam pengembangan perumahan dan pemilik Hotel Le Premier dengan proyek berlokasi di Cikarang.

PDM memulai kegiatan komersial pada tahun 2002. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, persentase kepemilikan Perusahaan pada saham PDM adalah 99,90%. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah aset PDM adalah masing-masing sebesar Rp 4.813.099.609.458 dan Rp 3.744.365.234.348.

The Company started its commercial operations in April 2003. Its head office is located in Jl. Kali Besar Barat No. 8, Roa Malaka district, Tambora Sub-district, West Jakarta, while its project is located in Bekasi Regency, West Java.

The ultimate parent of the Company and its subsidiary (the Group) is Sinarmas Land Limited, a limited liability company incorporated in Singapore.

b. Public Offering of Shares

On May 20, 2015, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Financial Services Authority (OJK) in his letter No. S-206/D.04/2015 for the Company's offering to the public of 4,819,811,100 shares with Rp 100 par value per share at an offering price of Rp 210 per share. On May 29, 2015, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, all of the Company's 48,198,111,100 shares are listed in the Indonesia Stock Exchange.

c. Consolidated Subsidiary

PT Pembangunan Deltamas (PDM), a subsidiary, is located in Cikarang and engages in real estate development activities and the owner of Le Premier Hotel in Cikarang.

PDM started its commercial operations in 2002. Ownership interest held by the Company in PDM is 99.90% as of September 30, 2026 and December 31, 2025. Total assets of PDM amounted to Rp 4,813,099,609,458 and Rp 3,744,365,234,348 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

Kepentingan nonpengendali dari PDM dianggap tidak material, sehingga Grup tidak menyajikan pengungkapan yang disyaratkan untuk kepentingan nonpengendali yang material dalam laporan keuangan konsolidasian sesuai PSAK No. 112, "Pengungkapan Kepentingan Dalam Entitas Lain".

The noncontrolling interest in PDM is not considered material, thus the Group has not incorporated in the consolidated financial statements the required disclosures for material noncontrolling interest of PSAK No. 112, "Disclosures of Interests in Other Entities".

d. Karyawan, Direksi, dan Dewan Komisaris

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 berdasarkan Akta No. 20 tanggal 22 September 2026 dari Lucy Octavia Siregar, S.H. Sp.N notaris dan pejabat pembuat akta di Cikarang, adalah sebagai berikut:

d. Employees, Directors, and Board of Commissioners

The composition of the Company's Board of Commissioners and Directors as of September 30, 2026 based on Notarial Deed No.20 dated September 22, 2026 of Lucy Octavia, S.H. SP.N, a public notary and land titles registrar in Cikarang, follows:

Dewan Komisaris			**Board of Commissioners**
Presiden Komisaris	:	Teky Mailoa	: President Commissioner
Wakil Presiden Komisaris	:	Hermawan Wijaya Masayoshi Hirose	: Vice President Commissioners
Komisaris	:	Seiji Itagaki	: Commissioner
Komisaris Independen	:	Teddy Pawitra Susiyati Bambang Hirawan Irhoan Tanudiredja	: Independent Commissioners

Direksi			**Directors**
Presiden Direktur	:	Hongky Jeffry Nantung	: President Director
Wakil Presiden Direktur	:	Shinji Yoneda	: Vice President Director
Direktur	:	Monik William Tondy Suwanto	: Directors

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 berdasarkan Akta No. 5 tanggal 28 April 2025 dari Edsy Nio, S.H., notaris di Jakarta, adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's Board of Commissioners and Directors as of Desember 31, 2025 based on Notarial Deed No.5 dated April 28, 2025 of Edsy Nio, S.H.,a public notary in Jakarta, follows:

Dewan Komisaris			**Board of Commissioners**
Presiden Komisaris	:	Muktar Widjaja	: President Commissioner
Wakil Presiden Komisaris	:	Hermawan Wijaya Masayoshi Hirose	: Vice President Commissioners
Komisaris	:	Seiji Itagaki	: Commissioner
Komisaris Independen	:	Teddy Pawitra Susiyati Bambang Hirawan	: Independent Commissioners

Direksi			**Directors**
Presiden Direktur	:	Hongky Jeffry Nantung	: President Director
Wakil Presiden Direktur	:	Atsushi Uehara	: Vice President Director
Direktur	:	Monik William Tondy Suwanto	: Directors

Sebagai perusahaan publik, Perusahaan telah memiliki Komisaris Independen dan Komite Audit yang diwajibkan oleh Otoritas Jasa Keuangan/OJK.

As a public company, the Company has Independent Commissioners and an Audit Committee as required by the Financial Services Authority.

Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 terdiri dari berikut:

The Company's Audit Committee as of September 30, 2026 consists of the following:

Ketua	:	Teddy Pawitra	: Chairman
Anggota	:	Dr. Rizal Edy Halim Rudiantara	: Members
		Irhoan Tanudiredja	

Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 terdiri dari berikut:

The Company's Audit Committee as of December 31, 2025 consists of the following:

Ketua	:	Teddy Pawitra	: Chairman
Anggota	:	Dr. Rizal Edy Halim Rudiantara	: Members

Personel manajemen kunci Grup terdiri dari Komisaris dan Direksi.

Key management personnel of the Group consists of Commissioners and Directors.

Jumlah karyawan Perusahaan (tidak diaudit) adalah 345 dan 351 karyawan masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025. Sedangkan, jumlah karyawan Grup (tidak diaudit) adalah 502 dan 504 karyawan masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The Company has total employees (unaudited) of 345 and 351 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively. While, the Group has 502 and 504 employees, respectively (unaudited), as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Puradelta Lestari Tbk dan entitas anak untuk tahun yang berakhir 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 20 Oktober 2026. Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

e. Completion of Consolidated Financial Statement

The consolidated financial statements of PT Puradelta Lestari Tbk and its subsidiary for the period ended September 30, 2026 and December 31, 2025 were completed and authorized for issuance on October 20, 2026 by the Company's Directors who are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

a. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan dengan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, meliputi pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan OJK No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

Dasar pengukuran laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain, sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan konsolidasian ini disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian.

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

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

Mata uang yang digunakan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rupiah) yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

b. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas anak (Grup). Pengendalian diperoleh apabila Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

2. Material Accounting Policy Information

a. Basis of Consolidated Financial Statements Preparation and Measurement

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards "SAK", which comprise the statements and interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Institute of Indonesia Chartered Accountants and OJK Regulation No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosures of Public Companies' Financial Statements". Such consolidated financial statements are an English translation of the Group's statutory report in Indonesia.

The measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies. The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting.

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

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

The currency used in the preparation and presentation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rupiah) which is also the functional currency of the Company.

b. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and its subsidiary (the Group). Control is achieved when the Group has all of the following:

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

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 laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

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.

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

KNP 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 Perusahaan.

Transaksi dengan KNP 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 KNP juga dicatat di ekuitas.

- power over the investee;
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power to affect its 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 the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date when the Group ceases to control the subsidiary.

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

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.

NCI 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 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.

c. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan dalam akun tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Entitas yang melepas bisnis, dalam pelepasan bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara imbalan yang diterima dan jumlah tercatat bisnis yang dilepas dalam akun tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

c. Accounting for Business Combination Among Entities Under Common Control

Business combination transaction of entities under common control in the form of business transfer with regard to reorganization of entities within the same group of companies does not result in a change of the economic substance of the ownership, thus, the transaction is recognized at carrying value based on pooling of interest method.

Any difference between amount of consideration transferred and the carrying value of each business combination of entities under common control is recognized as additional paid-in capital as part of equity section in the consolidated statement of financial position.

An entity which is disposing a business unit in connection with the disposal of a business unit of an entity under common control recognizes the difference between the consideration received and carrying amount of the disposed business unit as additional paid-in capital as part of equity section in the consolidated statement of financial position.

d. Penjabaran Mata Uang Asing

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam Grup diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional).

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian Grup.

Transaksi dan Saldo

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan kedalam mata uang fungsional menggunakan kurs pada tanggal transaksi. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dan dari penjabaran pada kurs akhir tahun atas aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

d. Foreign Currency Translation

Functional and Reporting Currencies

Items included in the financial statements of each of the Group's companies are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency).

The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the Company's functional and the Group's presentation currency.

Transactions and Balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in profit or loss.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kurs konversi yakni kurs tengah Bank Indonesia, yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the conversion rates used by the Group were the middle rates of Bank Indonesia as follows:

Mata Uang Asing	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	Foreign Currencies
1 Dolar Amerika Serikat	17.998	16.782	United States (U.S.) Dollar 1
1 Yen Jepang	114,36	107,59	Japanese Yen 1

e. Transaksi Pihak Berelasi

Orang atau entitas dikategorikan sebagai pihak berelasi Grup apabila memenuhi definisi pihak berelasi berdasarkan PSAK No. 224 “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”.

Semua transaksi signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

e. Transactions with Related Parties

A person or entity is considered a related party of the Group if it meets the definition of a related party in PSAK No. 224 “Related Party Disclosures”.

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

f. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,

ii) untuk diperdagangkan, atau

iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas, kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

f. Current and Non-current Classification

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

i) expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,

ii) held primarily for the purpose of trading, or

iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or cash or cash equivalents unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,

ii) untuk diperdagangkan,

iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau

iv) tidak ada hak pada akhir periode pelaporan untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

g. Kas dan Setara Kas

Kas terdiri dari kas dan bank. Setara kas adalah semua investasi yang bersifat jangka pendek dan sangat likuid yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dengan jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya, dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi pencairannya.

h. Bank dan Deposito Berjangka

Bank yang dijaminkan atau dibatasi pencairannya serta deposito berjangka yang jatuh temponya kurang dari tiga (3) bulan pada saat penempatan namun dijaminkan, atau dibatasi pencairannya, disajikan sebagai bagian “Investasi”.

i. Instrumen Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 109, Instrumen Keuangan, mengenai pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen keuangan dan akuntansi lindung nilai.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

i) expected to be settled in the normal operating cycle,

ii) held primarily to the purpose of trading,

iii) due to be settled within 12 months after the reporting period, or

iv) there is no right at the end of the reporting period to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

g. Cash and Cash Equivalents

Cash consists of cash on hand and in banks. Cash equivalents are short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash with original maturities of three (3) months or less from the date of placements, and which are not used as collateral and are not restricted.

h. Cash in Banks and Time Deposits

Cash in banks which are used as collateral or are restricted and time deposits with maturities of three (3) months or less from the date of placement which are used as collateral or are restricted, are presented as part of “Investments”.

i. Financial Instruments

The Group has applied PSAK No. 109, Financial Instruments, which set the requirements in classification and measurement, impairment in value of financial assets and hedging accounting.

Aset Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangan sesuai dengan PSAK No. 109, Instrumen Keuangan, sehingga setelah pengakuan awal aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau nilai wajar melalui laba rugi, dengan menggunakan dua dasar, yaitu:

(a) Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan; dan

(b) Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup hanya memiliki instrumen keuangan dalam kategori aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

(a) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan

(b) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi dengan cadangan kerugian penurunan nilai.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kategori ini meliputi kas dan setara kas, investasi, piutang usaha – pihak ketiga, piutang lain-lain serta setoran jaminan yang termasuk dalam akun aset lain-lain yang dimiliki oleh Grup.

Financial Assets

The Group classifies its financial assets in accordance with PSAK No. 109, Financial Instruments, that classifies financial assets as subsequently measured at amortized cost, fair value through comprehensive income or fair value through profit or loss, on the basis of both:

(a) The Group's business model for managing the financial assets; and

(b) The contractual cash flow characteristics of the financial assets.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group has financial instruments under category financial assets at amortized cost.

Financial assets at amortized cost

A financial asset shall be measured at amortized cost if both of the following conditions are met:

(a) The financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and

(b) The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Financial assets at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for allowance for impairment.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's cash and cash equivalents, investments, trade accounts receivable – third parties, other receivables and security deposits included in other assets account are included in this category.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas Grup diklasifikasikan berdasarkan substansi perjanjian kontraktual serta definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas. Kebijakan akuntansi yang diterapkan atas instrumen keuangan tersebut diungkapkan berikut ini.

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset suatu entitas setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sejumlah hasil yang diterima, setelah dikurangkan dengan biaya penerbitan langsung.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

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 disajikan sebagai bagian dari beban keuangan dalam laba rugi.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki instrumen keuangan dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kategori ini meliputi utang bank jangka pendek, utang usaha, beban akrual, setoran jaminan dan utang lain-lain yang dimiliki oleh Grup.

Financial Liabilities and Equity Instruments

Financial liabilities and equity instruments of the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and equity instrument. The accounting policies adopted for specific financial instruments are set out below.

Equity Instruments

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

Financial Liabilities

Financial liabilities are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, or (ii) financial liabilities at fair value through profit or loss (FVPL). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

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 the effective interest rate is included in finance costs in profit or loss.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group has financial instruments under financial liabilities at amortized cost category.

Financial Liabilities at Amortized Cost

Financial liabilities at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's short-term bank loan, trade accounts payable, accrued expenses, security deposits and other payables are included in this category.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup saat ini 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.

Offsetting of Financial Instruments

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

Reklasifikasi Instrumen Keuangan

Grup mereklasifikasi seluruh aset keuangan dalam kategori yang terpengaruh, jika dan hanya jika, Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan tersebut. Sedangkan, liabilitas keuangan tidak direklasifikasi.

Reclassifications of Financial Instrument

The Group reclassifies its financial assets when, and only when, the Group changes its business model for managing financial assets. While, any financial liabilities shall not be reclassified.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup selalu mengakui kerugian kredit ekspektasian (ECL) sepanjang umur untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan pendekatan tingkat kerugian berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Grup, disesuaikan dengan kondisi ekonomi umum dan penilaian baik atas kondisi kini maupun perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

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

Impairment of Financial Assets

The Group always recognizes lifetime expected credit losses (ECL) for trade accounts receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using loss rate approach based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring. Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

1. Aset Keuangan

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

   a. Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir atau aset telah dialihkan;

   b. Grup tetap mengalihkan hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan terhadap pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) Grup secara substansial tidak mengalihkan maupun tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mengalihkan pengendalian atas aset keuangan tersebut.

2. Liabilitas Keuangan

   Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan, atau telah kadaluarsa.

j. Pengukuran Nilai Wajar

Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

- di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut atau;
- jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

1. Financial Assets

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

   a. The contractual rights to receive the cash flows from these assets have ceased to exist or the assets have been transferred;

   b. The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a “pass-through” arrangement, and either (i) the Group has transferred substantially all the risk and rewards of the financial assets, or (ii) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risk and rewards of the assets, but has transferred control of the asset.

2. Financial Liabilities

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

j. Fair Value Measurement

The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- in the principal market for the asset or liability or;
- in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The Group must have access to

atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya, atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Ketika Grup menggunakan teknik penilaian, maka Grup memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Seluruh aset dan liabilitas yang mana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diukur atau diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar sebagai berikut:

- Level 1 – harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 – teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- Level 3 – teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara level hirarki dengan menilai kembali pengkategorian level nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan.

the principal or the most advantageous market at the measurement date.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

When the Group uses valuation techniques, it maximizes the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy as follows:

- Level 1 – Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2 – Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;
- Level 3 – Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

For assets and liabilities that are recognized in the consolidated financial statements on a recurring basis, the Group determines whether there are transfers between levels in the hierarchy by re-assessing categorization at the end of each reporting period.

k. Persediaan

Persediaan terdiri dari tanah dan bangunan (rumah tinggal dan rumah toko (ruko)) yang siap dijual, tanah yang sedang dikembangkan dan tanah yang belum dikembangkan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*).

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah ditambah biaya pinjaman dan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Jumlah biaya tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas areal.

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

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi adalah biaya konstruksi, dan dipindahkan ke tanah dan bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

Akumulasi biaya ke proyek pengembangan real estat tidak dihentikan walaupun realisasi pendapatan pada masa mendatang lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Namun, dilakukan cadangan secara periodik atas perbedaan tersebut. Jumlah cadangan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya.

k. Inventories

Inventories consist of land and buildings (houses and shophouses) ready for sale, land under development and land for development which are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land for development consists of pre-acquisition and acquisition costs of the land, and is transferred to land under development when the development of the land has started.

The cost of land under development consists of the acquisition cost of land for development, direct and indirect development costs and borrowing costs. The total costs of land under development is transferred to land and buildings ready for sale when land development is completed, based on the area of saleable lots.

The cost of land development, including the land used for roads and amenities and other non-saleable areas, is allocated based on the saleable area of the project.

The cost of buildings under construction includes construction costs, and is transferred to land and buildings ready for sale when the development of land and construction of buildings is completed. Cost is determined using the specific identification method.

The allocation of costs to the real estate project continues even if the realization of future revenues is less than the carrying value of the project. However, periodic provisions are made for these differences. The total provision reduces the carrying value of the project to its net realizable value and is charged as an expense in profit or loss when recognized.

Expenses incurred for repairs and maintenance of the completed projects, and those projects which are substantially ready for use are charged to current operations.

Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini, biaya direvisi, dan direalokasi.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

Cost estimates and allocation are reviewed at the end of every reporting period until the project is substantially completed. If there are any substantial changes from the estimates, the Group revises the estimates and reallocates costs.

Costs which are not related to real estate development are charged to current operations when incurred.

I. Investasi pada Ventura Bersama

Hasil usaha dan aset dan liabilitas ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas.

Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada ventura bersama diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk mengakui bagian Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari ventura bersama. Jika bagian Grup atas rugi ventura bersama adalah sama dengan atau melebihi kepentingannya pada ventura bersama, maka Grup menghentikan pengakuannya atas rugi lebih lanjut. Kerugian lebih lanjut diakui hanya jika Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama ventura bersama.

Investasi pada ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas sejak tanggal investasi tersebut memenuhi definisi ventura bersama.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat penurunan nilai yang harus diakui atas investasi Grup pada ventura bersama.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan ventura bersama milik Grup, keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebatas kepentingan para pihak dalam ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

Keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi dari transaksi dengan ventura bersama akan direalisasi ke laba rugi pada saat penjualan kepada pihak ketiga.

I. Investments in a Joint Venture

The results and assets and liabilities of joint venture are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting.

Under the equity method, an investment in a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted there after to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the joint venture. When the Group's share of losses of a joint venture exceeds the Group's interest in that joint venture, the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the joint venture.

An investment in a joint venture is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes a joint venture.

The Group determines at each reporting date whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in a joint venture.

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

Unrealized gains or lossess resulting from transactions with the joint venture will be realized to profit or losses upon sale to third parties.

m. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat atau kontrak masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

m. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized over their beneficial or contract periods using the straight-line method.

n. Properti Investasi

Kepemilikan Langsung

Properti investasi, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi, setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

Properti investasi disusutkan menggunakan metode garis lurus sepanjang estimasi masa manfaatnya selama dua puluh (20) tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari laporan posisi keuangan konsolidasian) 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. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

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

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

n. Investment Properties

Direct Acquisition

Investment properties, except land, are measured at cost including transaction costs, less accumulated depreciation and any impairment in value. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met; and excludes the costs of day-to-day servicing of an investment property.

Investment properties are depreciated over its estimated useful life of twenty (20) years using the straight-line method.

Investment properties are derecognized when either they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment property are recognized in profit or loss in the year of retirement or disposal.

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

The asset’s residual values, if any, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial year end.

Aset dalam Pembangunan

Aset dalam pembangunan merupakan properti investasi dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun properti investasi yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap digunakan sesuai tujuannya.

Construction in Progress

Construction in progress represents investment properties under construction which is stated at cost and is not depreciated. The accumulated costs are reclassified to the respective investment properties account and are depreciated when the construction is substantially complete and the asset is ready for its intended use.

o. Aset Tetap

Kepemilikan Langsung

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan.

Beban-beban yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya. Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang dapat melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

o. Property, Plant and Equipment

Direct Acquisition

Property, plant and equipment, except land, are carried at cost, excluding day to day servicing, less accumulated depreciation and any impairment in value. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value.

The initial cost of property, plant and equipment consists of its purchase price, including import duties and taxes and any directly attributable costs in bringing the property, plant and equipment to its working condition and location for its intended use.

Expenditures incurred after the property, plant and equipment have been put into operations, such as repairs and maintenance costs, are normally charged to operations in the year such costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of the property, plant and equipment beyond its originally assessed standard of performance, the expenditures are capitalized as additional costs of property, plant and equipment.

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

Depreciation is computed on a straight-line basis over the property, plant and equipment's useful lives as follows:

	Tahun/*Years*	
Kendaraan	4-8	Vehicles
Peralatan kantor	4-5	Office equipment
Partisi dan interior kantor	5	Office partition and interior
Instalasi pengolahan air	20	Water treatment plant
Instalasi pengolahan air terbarukan	20	Water treatment plant recycle
Instalasi pengolahan air limbah	20	Waste water treatment plant
Bangunan	20	Buildings

Nilai tercatat aset tetap ditelaah kembali dan dilakukan penurunan nilai apabila tetrdapat peristiwa atau perubahan kondisi tertentu yang mengindikasikan nilai tercatat tersebut tidak dapat dipulihkan sepenuhnya.

The carrying values of property, plant and equipment are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that the carrying values may not be recoverable.

Dalam setiap inspeksi yang signifikan, biaya inspeksi diakui dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian apabila memenuhi kriteria pengakuan. Biaya inspeksi signifikan yang dikapitalisasi tersebut diamortisasi selama periode sampai dengan saat inspeksi signifikan berikutnya.

When each major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the item of property, plant and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. Such major inspection is capitalized and amortized over the next major inspection activity.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap diakui dalam laba rugi pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

An item of property, plant and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gains or loss arising from de-recognition of property, plant and equipment is included in profit or loss in the year the item is derecognized.

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

The asset's residual values, if any, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial year end.

Aset dalam Pembangunan

Aset dalam pembangunan merupakan aset tetap dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun aset tetap yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap digunakan sesuai tujuannya.

Construction in Progress

Construction in progress represents property, plant and equipment under construction which is stated at cost and is not depreciated. The accumulated costs are reclassified to the respective property, plant and equipment account and are depreciated when the construction is substantially complete and the asset is ready for its intended use.

p. Transaksi Sewa

Sebagai penyewa

Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian, Grup harus menilai apakah:

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara subtansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan

- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:

  1. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;

  2. Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pada tanggal awal dimulainya kontrak atau pada tanggal penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen nonsewa.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan.

p. Lease Transactions

As lessee

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

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group shall assesses whether:

- The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and

- The Group has the right to direct the use of the asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined:

  1. The Group has the right to operate the asset;

  2. The Group has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.

At the inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices and the aggregate stand-alone price of the non-lease components.

The Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date.

Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

The right-of-use assets are subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use assets or the end of the lease term.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat bunga diskonto.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. Generally, the Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following:

- fixed payments, including in-substance fixed payments;
- variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;
- amounts expected to be payable under a residual value guarantee;
- the exercise price under a purchase option that the Group is reasonably certain to exercise; and
- penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

If the lease transfers ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use assets reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use assets from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use assets from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use assets or the end of the lease term.

Sewa jangka-pendek

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka-pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Short-term leases

The Group has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for short- term leases that have a lease term of 12 months or less. The Group recognizes the leases payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;

Lease modification

The Group accounts for a lease modification as a separate lease if both:

- the modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and
- the consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.

For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, at the effective date of the lease modification, the Group:

- remeasures and allocates the consideration in the modified contract;
- determine the lease term of the modified lease;

- mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisi menggunakan tingkat diskonto revisi berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak-guna. Tingkat diskonto revisi ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;

- menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan

- membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Sebagai pesewa

Ketika Grup bertindak sebagai pesewa, Grup mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Untuk mengklasifikasi masing-masing sewa, Grup membuat penilaian secara keseluruhan atas apakah sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika penilaian membuktikan hal tersebut, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka, merupakan sewa operasi. Sebagai bagian dari penilaian ini, Grup mempertimbangkan beberapa indikator seperti apakah masa sewa adalah sebagian besar dari umur ekonomik aset pendasar.

- remeasures the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right-of-use assets. The revised discount rate is determined as the Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;

- decreases the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognizes in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and

- makes a corresponding adjustment to the right-of-use assets for all other lease modifications.

As lessor

When the Group acts as a lessor, it shall classify each of its leases as either an operating lease or a finance lease.

To classify each lease, the Group makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is classified as a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Group considers certain indicators such as whether the lease term is for the major part of the economic life of the asset.

q. Distribusi Dividen

Distribusi dividen kepada pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dalam periode saat dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Grup.

q. Dividend Distribution

Dividend distribution to the Group's shareholders is recognized as a liability in the consolidated financial statements in the period in which the dividends are approved by the Group's shareholders.

r. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan tahunan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat uji tahunan penurunan nilai aset diperlukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dinyatakan mengalami penurunan nilai dan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Penelaahan dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan untuk mengetahui apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai aset yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang diakui dalam periode sebelumnya akan dipulihkan apabila nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun-tahun sebelumnya. Setelah pemulihan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

r. Impairment of Non-Financial Assets

The Group assesses at each annual reporting period whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and impairment losses are recognized in profit or loss. In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

An assessment is made at each annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed in profit or loss to the extent that the carrying amount of the assets does not exceed its recoverable amount nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

s. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan Pendapatan

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup menerapkan PSAK No. 115 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

s. Revenue and Expense Recognition

Revenue Recognition

Revenue from contracts with customers

The Group has applied PSAK No. 115, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment:

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 Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri 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 pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

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

b. Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke (pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

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 Group 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. Here 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 promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation may be satisfied at the following:

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). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak disajikan dalam "Liabilitas kontrak" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract liabilities are presented as "Contract liabilities" in the consolidated statements of financial position.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan dibawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu:

- Pendapatan dari penjualan persediaan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan kepada pelanggan.
- Pendapatan jasa pelayanan diakui pada saat jasa diberikan.
- Pendapatan kamar hotel diakui berdasarkan tingkat hunian sementara pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa telah diberikan kepada pelanggan.

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to below revenues are determined to be a single performance obligations which satisfied at a point in time:

- Revenues from sale of real estate inventories are recognized when the control over the real estate inventories has been transferred to customers.
- Service revenues are recognized when services are rendered.
- Hotel room revenues are recognized based on actual room occupancy, while other hotel revenues are recognized when goods are delivered or when services are rendered to hotel guests.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa diakui berdasarkan berlalunya waktu.

Rental Revenues

Rental revenues are recognized on a straight line basis over the term of the lease contract.

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Interest Income

Interest income from all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.

Pengakuan Beban

Biaya penambahan yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan, biaya tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK No. 115 dan dicatat sebagai bagian dari akun “Biaya dibayar dimuka”. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban pokok penjualan diakui pada saat terjadinya (metode akrual). Termasuk didalam beban pokok penjualan adalah taksiran beban untuk pengembangan prasarana di masa yang akan datang atas tanah yang telah terjual.

Beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

Expense Recognition

The incremental costs that directly relate to obtaining a contract (“cost to obtain”) and are expected to be recovered are eligible for capitalization under PSAK No. 115 and included as part of as “Prepaid expenses”. Such costs are amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

Cost of sales are recognized when incurred (accrual method). Cost of sales includes estimated costs for future development of amenities on land that is already sold.

Interest expense for all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest method.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

t. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Jika Grup meminjam dana secara khusus untuk tujuan memperoleh aset kualifikasian, maka entitas menentukan jumlah biaya pinjaman yang layak dikapitalisasikan sebesar biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan dikurangi penghasilan investasi atas investasi sementara dari pinjaman tersebut.

Jika pengembangan aktif atas aset kualifikasian dihentikan, Grup menghentikan kapitalisasi biaya pinjaman selama periode yang diperpanjang tersebut.

t. Borrowing Costs

Borrowing costs which are directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets which are capitalized as part of the acquisition cost of the qualifying assets. Other borrowing costs are recognized as expense in the period in which they are incurred.

To the extent that the Group borrows funds specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset the entity determines the amount of borrowing costs eligible for capitalization as the actual borrowing costs incurred on that borrowing during the period less any investment income on the temporary investment of those borrowings.

The Group suspends capitalization of borrowing costs during extended periods in which it suspends active development of a qualifying asset.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan maksudnya.

The Group ceases capitalizing borrowing costs when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete.

u. Imbalan Kerja

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui sebesar jumlah yang tak-terdiskonto sebagai liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar dan sebagai beban dalam laba rugi.

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang merupakan manfaat pasti yang dibentuk dengan pendanaan khusus melalui program dana pensiun dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan pada saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti langsung diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, namun menjadi bagian dari saldo laba. Biaya liabilitas imbalan pasti lainnya terkait dengan program imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengundangkan dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas-luasnya.

Presiden Republik Indonesia telah menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Perppu Cipta Kerja 2/2022) pada tanggal 30 Desember 2022 yang merupakan pelaksanaan dari Putusan MK Nomor 91/PUU-XVIII/2020. Dengan berlakunya Perppu ini, UU No. 11/2020 tentang Cipta Kerja dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Perppu Cipta Kerja 2/2022 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang pada tanggal 31 Maret 2023 berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023.

u. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits Liability

Short-term employee benefits are recognized at its undiscounted amount as a liability, after deducting any amount already paid, in the consolidated statement of financial position and as an expense in profit or loss.

Long-term Employee Benefits Liability

Long-term employee benefits liability represents post employment benefits, funded defined-benefit plans through a certain pension fund which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the Projected Unit Credit. Remeasurement is reflected immediately in the consolidated statements of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur and not to be reclassified to profit or loss but reflected immediately in retained earnings. All other costs related to the defined-benefit plan are recognized in profit or loss.

On February 2, 2021, the Government promulgated Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja), which aims to create the widest possible employment opportunities.

The President of the Republic of Indonesia has issued Government Regulation in Lieu of Law No. 2 of 2022 concerning Job Creation (Perppu Cipta Kerja 2/2022) on December 30, 2022 which is the implementation of the Constitutional Court Decision Number 91/PUU-XVIII/2020. With the enactment of this Perppu, Law No. 11/2020 concerning Job Creation is repealed and declared invalid. Perppu Cipta Kerja 2/2022 has been enacted into Law on March 31, 2023, based on Law No. 6 of 2023.

Penyisihan dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada umur wajar pensiun dari dana pensiun dengan manfaat yang diatur dalam Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 setelah dikurangi akumulasi kontribusi dari karyawan dan hasil investasi yang berkaitan. Jika manfaat dana pensiun yang didanai pemberi kerja lebih kecil dari manfaat sesuai Undang-Undang No. 6 Tahun 2023, Grup akan menyediakan kekurangannya.

The provision has been calculated by comparing the benefit that will be received by an employee at normal pension age from the pension plan with the benefit as stipulated under Law No. 6 of 2023 after deduction of accumulated employee contributions and the related investment results. If the employer-funded portion of the pension plan benefit is less than the benefit as required by Law No. 6 of 2023, the Group will provide for such shortage.

Pesangon Pemutusan Kontrak Kerja

Termination Benefits

Pesangon pemutusan kontrak terutang ketika karyawan dihentikan kontrak kerjanya sebelum usia pensiun normal. Grup mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja ketika Grup menunjukkan komitmennya untuk memberhentikan kontrak kerja dengan karyawan berdasarkan suatu rencana formal terperinci yang kecil kemungkinan untuk dibatalkan.

Termination benefits are payable whenever an employee's employment is terminated before the normal retirement date. The Group recognizes termination benefits when it is demonstrably committed to terminate the employment of current employees according to a detailed formal plan with a low possibility of withdrawal.

v. Pajak Penghasilan

v. Income Tax

Pajak Kini

Current Tax

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

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

Pajak Tangguhan

Deferred Tax

Pajak tangguhan diakui sebagai liabilitas jika terdapat perbedaan temporer kena pajak yang timbul dari perbedaan antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dengan jumlah tercatatnya pada tanggal pelaporan.

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan. Aset pajak tangguhan diakui dan direviu pada setiap tanggal pelaporan atau diturunkan jumlah tercatatnya, sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak tersedia untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and the carry forward tax benefit of any unused tax losses. Deferred tax assets are recognized and reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences and the carry forward tax benefit of unused tax losses can be utilized.

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

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus jika dan hanya jika, terdapat hak yang dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tangguhan tersebut terkait dengan entitas kena pajak yang sama dan dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

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

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if and only if, a legally enforceable right exists to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred taxes relate to the same taxable entity and the same taxation authority.

w. Biaya Emisi Saham

Biaya emisi saham disajikan sebagai bagian dari akun tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

w. Stock Issuance Costs

Stock issuance costs are deducted from additional paid-in capital and are not amortized.

x. Laba Per Saham

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

x. Earnings Per Share

Basic earnings per share are computed by dividing profit attributable to owners of the parent company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

y. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Grup yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Grup.

y. Segment Information

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

z. Provisi

Provisi diakui jika Grup mempunyai kewajiban kini (hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, yang memungkinkan Grup harus menyelesaikan kewajiban tersebut dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

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

z. Provisions

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

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

3. Penggunaan Estimasi, Pertimbangan, dan Asumsi Manajemen

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2 pada laporan keuangan konsolidasian, manajemen harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pertimbangan

Pertimbangan-pertimbangan berikut dibuat oleh manajemen dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki dampak yang paling signifikan terhadap jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

a. Pengendalian Bersama pada Pengendalian Bersama Entitas

Pengendalian bersama atas suatu aktivitas ekonomi terjadi jika keputusan keuangan dan operasional strategis terkait dengan aktivitas tersebut mensyaratkan konsensus dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian. Manajemen Grup menentukan bahwa Grup memiliki pengendalian bersama atas ventura bersama seperti yang diungkapkan pada Catatan 12, karena keputusan terkait akvititas ekonomi ventura bersama dibuat oleh Grup bersama-sama dengan pihak-pihak yang berbagi pengendalian.

b. Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak adalah mata uang lingkungan ekonomi utama dimana masing-masing entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah yang paling mempengaruhi harga jual barang dan jasa, dan mata uang dari negara yang kekuatan persaingan dan peraturannya sebagian besar menentukan harga jual barang dan jasa entitas, dan merupakan mata uang yang mana dana dari aktivitas pendanaan dihasilkan.

3. Management Use of Estimates, Judgments, and Assumptions

In the application of the Group's accounting policies, which are described in Note 2 to the consolidated financial statements, management is required to make estimates, judgments, and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant.

Management believes that the following represents a summary of the significant estimates, judgments, and assumptions made that affected certain reported amounts and disclosures in the consolidated financial statements.

Judgments

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

a. Joint Control in a Joint Arrangements

Joint control over an economic activity exists only when the strategic financial and operating decisions relating to the activity require uninanimous consent of the parties sharing control. The Group's management determined that it has joint control over the joint venture as disclosed in Note 12, since the decisions on economic activities of the joint venture are made by the Group jointly with the other venturers.

b. Functional Currency

The functional currency of the Company and its subsidiary is the currency of the primary economic environment in which each of them operates. It is the currency, among others, that mainly influences sales prices for goods and services, and of the country whose competitive forces and regulations mainly determine the sales prices of its goods and services, and the currency in which funds from financing activities are generated.

c. Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup menentukan klasifikasi aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan menilai apakah aset dan liabilitas tersebut memenuhi definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 109. Aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sesuai dengan informasi kebijakan akuntansi material Grup sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2.

c. Classification of Financial Assets and Liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK No. 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's material accounting policy information as disclosed in Note 2.

d. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai

Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya. ECL sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspetasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Suatu evaluasi yang bertujuan untuk mengidentifikasi jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang harus dibentuk, dilakukan secara berkala pada setiap periode pelaporan. Oleh karena itu, saat dan besaran jumlah cadangan kerugian kredit ekspektasian yang tercatat pada setiap periode dapat berbeda tergantung pada pertimbangan atas informasi yang tersedia atau berlaku pada saat itu.

d. Allowance for Impairment

The Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring. Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Evaluation of financial assets to determine the allowance for expected loss to be provided is performed periodically in each reporting period. Therefore, the timing and amount of allowance for expected credit loss recorded at each period might differ based on the judgments and estimates that are available or valid at each period.

Nilai tercatat aset keuangan Grup dalam kategori yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The carrying value of the Group's financial instruments categorized as financial assets at amortized cost as of September 30, 2026 and December 31, 2025 follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Kas dan setara kas	1.808.152.886.501	376.998.048.347	Cash and cash equivalents
Investasi	6.473.097.212	7.735.201.319	Investments
Piutang usaha - pihak ketiga	-	212.526.530.627	Trade accounts receivable - third parties
Piutang lain-lain	12.258.824.592	5.673.965.245	Other receivables
Setoran jaminan - Aset lain-lain	441.319.800	454.302.440	Security deposits - Other assets
Jumlah	1.827.326.128.105	603.388.047.978	Total

e. Sewa

Sewa - Grup Sebagai Penyewa

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa ruangan. Grup menentukan bahwa sewa tersebut memenuhi kriteria pengakuan dan pengukuran aset hak-guna dan liabilitas sewa sesuai dengan PSAK No. 116, Sewa.

Sewa - Grup Sebagai Pesewa

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa ruangan. Grup menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa operasi karena Grup menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

e. Leases

Lease - Group as Lessee

The Group has entered into various lease agreements for commercial spaces. The Group has determined that those leases meet the criteria for recognition and measurement of right-of-use assets and lease liabilities in accordance with PSAK No. 116, Leases.

Lease - Group as Lessor

The Group has entered into various commercial lease agreements. The Group has determined that it is an operating lease since the Group bears substantially all the significant risks and rewards of ownership of the related assets.

f. Komponen Pembiayaan yang Signifikan

Grup menetapkan bahwa kontrak dengan pelanggan untuk penjualan persediaan real estat memiliki komponen pembiayaan yang signifikan mengingat jangka waktu antara pembayaran uang muka penjualan oleh pelanggan dan saat pengalihan pengendalian atas persediaan real estat lebih dari satu tahun. Dalam penentuan tingkat bunga yang diterapkan pada jumlah imbalan, Grup memutuskan bahwa tingkat bunga adalah tingkat bunga pinjaman rata-rata Grup.

f. Significant Financing Component

The Group has determined that the contracts with customers for sale of real estate inventories have significant financing component considering the period between the customer's payment of sales advances and time of the transfer of control over the real estate inventories is more than one year. In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate is the Group's average borrowing rate.

g. Pajak Penghasilan

Pertimbangan yang signifikan dibutuhkan untuk menentukan jumlah pajak penghasilan. Terdapat sejumlah transaksi dan perhitungan yang menimbulkan ketidakpastian penentuan jumlah pajak penghasilan karena interpretasi atas peraturan pajak yang berbeda. Jika hasil pemeriksaan pajak berbeda dengan jumlah yang sebelumnya telah dibukukan, maka selisih tersebut akan berdampak terhadap aset dan liabilitas pajak kini dan tangguhan dalam periode dimana hasil pemeriksaan tersebut terjadi.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama lain dalam mengestimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang mempunyai risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Kondisi yang ada dan asumsi mengenai perkembangan masa depan dapat berubah karena perubahan situasi pasar yang berada di luar kendali Grup. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi ketika keadaan tersebut terjadi:

a. Estimasi Masa Manfaat Properti Investasi dan Aset Tetap

Masa manfaat dari masing-masing properti investasi dan aset tetap Grup diestimasi berdasarkan jangka waktu aset tersebut diharapkan tersedia untuk digunakan. Estimasi tersebut didasarkan pada penilaian kolektif berdasarkan bidang usaha yang sama, evaluasi teknis internal dan pengalaman dengan aset sejenis. Estimasi masa manfaat setiap aset ditelaah secara berkala dan diperbarui jika estimasi berbeda dari perkiraan sebelumnya yang disebabkan karena pemakaian, usang secara teknis atau komersial serta keterbatasan hak atau pembatasan lainnya terhadap penggunaan aset. Dengan demikian, hasil operasi di masa mendatang mungkin dapat terpengaruh secara signifikan oleh perubahan dalam jumlah dan waktu terjadinya biaya karena perubahan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang disebutkan di atas. Penurunan estimasi masa manfaat ekonomis setiap properti investasi dan aset tetap akan menyebabkan kenaikan beban penyusutan dan penurunan nilai tercatat aset-aset tersebut.

g. Income Taxes

Significant judgment is required in determining the provision for income taxes. There are many transactions and calculations for which the ultimate tax determination is uncertain due to different interpretations of tax regulations. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will have an impact on the current and deferred income tax assets and liabilities in the period in which such determination is made.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes on circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur:

a. Estimated Useful Lives of Investment Properties and Property, Plant and Equipment

The useful life of each of the item of the Group's investment properties and property, plant and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on a collective assessment of similar business, internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above. A reduction in the estimated useful life of any item of investment properties and property, plant and equipment would increase the recorded depreciation and decrease the carrying values of these assets.

Nilai tercatat properti investasi dan aset tetap pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing diungkapkan pada Catatan 13 dan 14.

The carrying values of investment properties and property, plant and equipment as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are set out in Notes 13 and 14, respectively.

b. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penelaahan atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai aset tertentu. Penentuan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut. Perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar dapat berdampak signifikan pada nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup.

Nilai tercatat aset non-keuangan tersebut pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 diungkapkan pada Catatan 12, 13, 14 dan 15.

b. Impairment of Non-Financial Assets

Impairment review is performed when certain impairment indicators are present. Determining the fair value of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets. Any significant changes in the assumptions used in determining the fair value may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material impact on results of operations.

The carrying value of these assets as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are set out in Notes 12, 13, 14 and 15.

c. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Penentuan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dipengaruhi oleh asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi-asumsi tersebut dijelaskan dalam Catatan 36 dan mencakup, antara lain, tingkat kenaikan gaji dan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada imbal hasil pasar atas bunga obligasi pemerintah dalam mata uang yang sama dengan mata uang pembayaran imbalan dan memiliki jangka waktu yang mendekati estimasi jangka waktu liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup dibukukan pada penghasilan komprehensif lain dan dengan demikian, berdampak pada jumlah penghasilan komprehensif lain yang diakui dan liabilitas yang tercatat pada periode-periode mendatang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan adalah tepat dan wajar, namun demikian, perbedaan signifikan pada hasil aktual, atau perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang.

c. Long-term Employee Benefits

The determination of the long-term employee benefits is dependent on the selection of certain assumptions used by actuary in calculating such amounts. Those assumptions are described in Note 36 and include, among others, rate of salary increase and discount rate which is determined after giving consideration to interest rates of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits are to be paid and have terms of maturity approximating the terms of the related employee benefits liability. Actual results that differ from the Group's assumptions are charged to comprehensive income and therefore, generally affect the recognized comprehensive income and recorded obligation in such future periods. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual experience or significant changes in assumptions may materially affect the amount of long-term employee benefits liability.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, liabilitas imbalan kerja jangka panjang diungkapkan pada Catatan 36.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the amount of long-term employee benefits liability is set out in Note 36.

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Kas			Cash on hand
Rupiah	222.095.550	218.485.600	Rupiah
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
Pihak berelasi (Catatan 42)			Related party (Note 42)
PT Bank Sinarmas Tbk (BS)	39.911.579.751	33.131.248.422	PT Bank Sinarmas Tbk (BS)
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP)	26.042.705.449	17.704.257.359	PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)	6.124.128.524	4.891.106.278	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)
PT Bank Central Asia Tbk (BCA)	3.811.629.200	4.732.130.778	PT Bank Central Asia Tbk (BCA)
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd. (BTMU)	1.757.157.366	5.242.278.187	The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd. (BTMU)
PT Bank Raya Indonesia Tbk (Agro)	1.670.744.842	126.033.668	PT Bank Raya Indonesia Tbk (Agro)
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.113.933.991	769.451.010	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	761.366.075	755.996.577	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN)	718.571.650	119.820.061	PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN)
PT Bank Permata Tbk	464.163.698	713.516.652	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	446.585.420	444.310.374	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (BMI)	431.716.136	417.104.974	PT Bank Maybank Indonesia Tbk (BMI)
PT Bank SMBC Indonesia Tbk (SMBC)	310.474.672	309.955.169	PT Bank SMBC Indonesia Tbk (SMBC)
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)	90.119.916	-	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)
Jumlah	43.743.296.939	36.225.961.087	Subtotal
Jumlah	83.654.876.690	69.357.209.509	Total
Mata uang asing (Catatan 46)			Foreign currencies (Note 46)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Pihak berelasi (Catatan 42)			Related party (Note 42)
BS	389.207.470	481.184.245	BS
Pihak ketiga			Third parties
OCBC NISP	971.380.496	374.276.695	OCBC NISP
BTMU	194.370.661	684.698.384	BTMU
BCA	98.289.778	93.159.400	BCA
BMI	66.289.874	83.125.945	BMI
SMBC	29.164.139	27.192.210	SMBC
Jumlah	1.359.494.948	1.262.452.634	Subtotal
Jumlah	1.748.702.418	1.743.636.879	Total
Yen Jepang			Japanese Yen
Pihak ketiga			Third party
BTMU	530.211.843	505.716.359	BTMU
Jumlah - bank	85.933.790.951	71.606.562.747	Total - cash in banks

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank KB Indonesia Tbk (dahulu PT Bank KB Bukopin Tbk)	450.000.000.000	190.000.000.000	PT Bank KB Indonesia Tbk (formerly PT Bank KB Bukopin Tbk)
BRI	290.000.000.000	-	BRI
PT Bank Raya Indonesia Tbk	285.000.000.000	-	PT Bank Raya Indonesia Tbk
BJB	250.000.000.000	-	BJB
Mandiri	250.000.000.000	40.000.000.000	Mandiri
PT Bank Mega Tbk	120.000.000.000	50.000.000.000	PT Bank Mega Tbk
BTN	50.000.000.000	-	BTN
Jumlah	1.695.000.000.000	280.000.000.000	Total
Mata uang asing (Catatan 46)			Foreign currencies (Note 46)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Pihak ketiga			Third parties
OCBC NISP	26.997.000.000	25.173.000.000	OCBC NISP
Jumlah - deposito berjangka	1.721.997.000.000	305.173.000.000	Total - time deposits
Jumlah	1.808.152.886.501	376.998.048.347	Total
Suku bunga deposito berjangka per tahun:			Interest rate per annum on time deposits:
Rupiah	6,00% - 7,25%	4,25% - 6,00%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	3,75%	3,75%	U.S. Dollar

5. Investasi

Akun ini terdiri atas bank dan deposito berjangka dalam Rupiah:

5. Investments

These represent the following Rupiah denominated cash in banks and time deposits:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Bank - pihak ketiga			Cash in bank - third party
PT Bank Central Asia Tbk	1.575.296.317	1.919.430.224	PT Bank Central Asia Tbk
Deposito berjangka - pihak ketiga			Time deposits - third parties
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.586.840.344	3.111.054.131	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Permata Tbk	1.171.757.394	1.539.302.380	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.121.703.157	1.117.174.004	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	17.500.000	17.500.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	30.740.580	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Jumlah - deposito berjangka	4.897.800.895	5.815.771.095	Total - time deposits
Jumlah	6.473.097.212	7.735.201.319	Total
Suku bunga deposito berjangka per tahun	2,00% - 3,40%	2,00% - 3,40%	Interest rate per annum on time deposits

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kas pada bank yang ditempatkan pada PT Bank Central Asia Tbk merupakan rekening penampungan yang digunakan sehubungan dengan jaminan atas kredit pembelian unit properti Grup.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, cash in bank placed in PT Bank Central Asia Tbk escrow accounts, which were pledged as collateral in relation to the purchase of the Group's properties.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 deposito berjangka yang ditempatkan pada bank pihak ketiga merupakan deposito berjangka milik Grup yang digunakan sebagai jaminan fasilitas Kredit Kepemillikan Rumah.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the time deposits placed with third-party banks represent time deposits of the Group which were pledged as collateral for housing loans.

6. Piutang Usaha – Pihak Ketiga

Akun ini merupakan piutang dalam Rupiah dari pihak ketiga atas penjualan persediaan industri dan perumahan, dengan umur piutang usaha 1 bulan - 3 bulan.

Tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut karena manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang tersebut dapat ditagih.

6. Trade Accounts Receivable – Third Parties

This account represents trade receivables in Rupiah from customers for the sale of industrial and residential inventories, with aging of trade receivables 1 month – 3 months.

No allowance for impairment was provided on trade accounts receivable as management believes that all such receivables are collectible.

7. Piutang Lain-lain

Akun ini terutama terdiri dari piutang bunga atas deposito berjangka dan piutang pengelolaan air bersih dan lingkungan.

Tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain tersebut karena manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang tersebut dapat ditagih.

7. Other Receivables

This account mainly consists of interest receivable from time deposits and clean water and estate management receivables.

No allowance for impairment was provided on other receivable as management believes that all such receivables are collectible.

8. Persediaan / 8. Inventories

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Tanah dan bangunan yang siap dijual	378.132.531.027	597.356.598.897	Land and buildings ready for sale
Tanah dan bangunan yang sedang dikembangkan	3.664.883.483.118	3.763.420.776.073	Land and buildings under development
Tanah yang belum dikembangkan	1.188.851.368.086	1.135.345.927.638	Land for development
Jumlah	5.231.867.382.231	5.496.123.302.608	Total
Dikurangi bagian aset lancar	4.043.016.014.145	4.360.777.374.970	Less current portion
Bagian aset tidak lancar	1.188.851.368.086	1.135.345.927.638	Noncurrent portion

Mutasi tanah dan bangunan yang siap dijual adalah sebagai berikut:

Movements of land and building ready for sale follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	597.356.598.897	144.656.956.573	Beginning balance
Penambahan selama periode berjalan	1.088.132.471.590	887.583.509.573	Additions during the period
Pengurangan selama periode berjalan	(1.307.356.539.460)	(434.883.867.249)	Deductions during the period
Saldo akhir	378.132.531.027	597.356.598.897	Ending balance

Jumlah tanah dan bangunan yang siap dijual yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah masing-masing sebesar 10% dari jumlah persediaan.

Total inventories ready for sale as of September 30, 2026 and December 31, 2025 which already have sales and purchase contracts but were not yet recognized as sales represent 10%, respectively, of the total inventories.

Grup memiliki tanah yang sedang dikembangkan yang terletak di Cikarang (Jawa Barat) dengan luas masing-masing sebesar 4.231.500 m^2 dan 5.261.867 m^2 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The Group has land under development located in Cikarang (West Java) with total area of 4,231,500 and 5,261,867 square meters as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

Mutasi tanah dan bangunan yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movements of land and building under development follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	3.763.420.776.073	3.443.374.834.636	Beginning balance
Penambahan selama periode berjalan	339.107.633.629	1.132.889.325.509	Additions during the period
Reklasifikasi	-	(4.739.319.636)	Reclassification
Pengurangan selama periode berjalan	(437.644.926.584)	(808.104.064.436)	Deductions during the period
Saldo akhir	3.664.883.483.118	3.763.420.776.073	Ending balance

Reklasifikasi pada tahun 2025 merupakan reklasifikasi dari tanah yang sedang dikembangkan ke aset tetap sebesar Rp 4.739.319.636 (Catatan 14).

Reclassification in 2025 represents reclassification from land under development to property, plant and equipment amounting to Rp 4,739,319,636 (Note 14).

Grup memiliki tanah yang belum dikembangkan yang terletak di Cikarang (Jawa Barat) dengan luas masing-masing sebesar 2.179.500 m^2 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The Group has land for development located in Cikarang (West Java) with total area of 2,179,500 square meters as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

Mutasi tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movements of land for development follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	1.135.345.927.638	1.409.331.434.267	Beginning balance
Penambahan selama tahun berjalan	53.505.440.448	-	Additions during the year
Pengurangan selama tahun berjalan	-	(273.985.506.629)	Deductions during the year
Saldo akhir	1.188.851.368.086	1.135.345.927.638	Ending balance

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh persediaan yang dimiliki adalah atas nama Grup.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, titles to all inventories are under the name of the Group.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah masing-masing seluas 3.954 m^2 dijadikan jaminan atas Perjanjian Kerjasama dengan PT Jasamarga Japek Selatan (Catatan 44.b).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land with a total area of 3,954 square meter are pledged as collateral for Cooperation Agreement with PT Jasamarga Japek Selatan (Note 44.b).

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat cadangan kerugian penurunan nilai persediaan yang perlu dibentuk pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 karena nilai tercatat persediaan tidak melampaui nilai realisasi bersihnya.

Management believes that no allowance for decline in value of inventories is necessary as of September 30, 2026 and December 31, 2025 because the carrying values of inventories do not exceed the net realizable values.

9. Uang Muka / 9. Advances

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pembelian tanah	127.113.108.000	143.609.558.000	Land acquisition
Lain-lain	243.372.164.494	6.330.872.442	Others
Jumlah	370.485.272.494	149.940.430.442	Total

Uang muka untuk pembelian tanah merupakan pembayaran uang muka kepada pihak ketiga untuk perolehan tanah yang terletak di Cikarang dengan luas sebesar 166.442 m^2 dan 283.813 m^2 masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Advances for land acquisition represent payments made in advance to a third party for the acquisition of land located in Cikarang with a total area of 166,442 and 283,813 square meters as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

10. Biaya Dibayar Dimuka / 10. Prepaid Expenses

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Beban untuk memperoleh kontrak dengan pelanggan	19.285.195.330	2.470.425.061	Costs to obtain contracts with customers
Sewa dan jasa pelayanan	307.285.380	228.748.640	Rent and service charges
Lain-lain	453.323.272	15.425.832	Others
Jumlah	20.045.803.982	2.714.599.533	Total

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, beban untuk memperoleh kontrak dengan pelanggan merupakan biaya komisi penjualan. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan unit real estat kepada pelanggan dan dicatat sebagai bagian dari beban penjualan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, costs to obtain contract with customers consist of sales commission. Such costs are amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the real estate unit to the customer and are recorded as part of selling expenses.

Untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, amortisasi atas beban untuk memperoleh kontrak dengan pelanggan adalah masing-masing sebesar Rp 19.727.605.107 dan Rp 19.233.339.406.

For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, amortization of costs to obtain contract with customers amounted to Rp 19,727,605,107 and Rp 19,233,339,406, respectively.

11. Pajak Dibayar Dimuka / 11. Prepaid Taxes

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 4 ayat 2 (Catatan 39)	62.152.169.965	9.449.918.099	Article 4 paragraph 2 (Note 39)
Pasal 21	37.455.555	-	Article 21
Pasal 23	204.703.200	-	Article 23
Pajak Pertambahan Nilai	74.543.271.262	18.488.731.604	Value Added Taxes
Jumlah	136.937.599.982	27.938.649.703	Total

12. Investasi dalam Ventura Bersama / 12. Investment in a Joint Venture

Rincian investasi dalam ventura bersama dari Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Details of the Group's investment in a joint venture as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

Nama Entitas/ *Name of Entity*	Negara Domisili/ *Place of Business/ Country of Incorporation*	Kepemilikan/ *Ownership* %	Aktivitas Utama/ *Principal Activity*
Ventura bersama/*Joint venture*			
PT Panahome Deltamas Indonesia (PHDI)	Indonesia	49,00	Perumahan/*Real Estate*

Perubahan dalam kepentingan pada ventura bersama adalah sebagai berikut:

Movement of interest in the joint venture can be summarized as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Nilai investasi awal periode	165.389.469.294	160.035.150.059	Carrying value of the investment at the beginning of the period
Ekuitas pada laba bersih periode berjalan	1.309.803.311	2.424.023.725	Share in net profit during the period
Ekuitas pada penghasilan (rugi) komprehensif lain periode berjalan	-	(13.894.755)	Share of net other comprehensive income (loss) during the period
Pembagian keuntungan	-	(393.057.437)	Profit distribution
Keuntungan yang direalisasi dari transaksi dengan ventura bersama	2.495.465.867	3.337.247.702	Realized gain on transaction with the joint venture
Nilai investasi akhir periode	169.194.738.472	165.389.469.294	the end of the period

Pada tahun 2025, PHDI membagikan dividen tunai kepada pemegang saham dengan jumlah nilai sebesar Rp 802.158.034. Jumlah dividen yang merupakan bagian Perusahaan adalah sebesar Rp 393.057.437.

In 2025, PHDI distributed cash dividends to stockholders totaling to Rp 802,158,034. The Company's share in these cash dividends amounted to Rp 393,057,437.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, akumulasi keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi dengan ventura Bersama masing-masing sebesar Rp 186.009.619.014 dan Rp 188.505.084.878.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, accumulated unrealized gain on transaction with joint venture amounting to Rp 186,009,619,014 and Rp 188,505,084,878, respectively.

Ikhtisar informasi keuangan ventura bersama, tanpa disesuaikan dengan proporsi kepemilikan Grup, adalah sebagai berikut:

The following summarizes the financial information relating to the joint venture, not adjusted for proportion of ownership:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset			Assets
Lancar	726.037.029.755	348.329.837.355	Current
Tidak lancar	12.523.761.913	381.595.570.090	Noncurrent
Jumlah	738.560.791.668	729.925.407.445	Total
Liabilitas			Liabilities
Jangka pendek	12.344.505.483	6.382.189.241	Current
Jangka panjang	1.415.955.518	1.415.955.518	Noncurrent
Jumlah	13.760.461.001	7.798.144.759	Total
Jumlah ekuitas	718.813.626.270	722.127.262.686	Total equity
Pendapatan	55.012.361.433	72.123.428.948	Revenues
Penyusutan dan amortisasi	498.186.542	1.225.449.485	Depreciation and amortization
Pendapatan bunga	75.736.156	453.970.013	Interest income
Laba sebelum pajak	2.673.067.981	4.946.987.193	Profit before tax
Beban pajak kini	-	-	Current tax expense
Laba tahun berjalan	2.673.067.981	4.946.987.193	Profit for the year
Rugi komprehensif lain	-	(28.356.642)	Other comprehensive loss
Jumlah penghasilan komprehensif	2.673.067.981	4.918.630.551	Total comprehensive income

Grup tidak membentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas investasi dalam saham pada entitas di atas, karena manajemen berkeyakinan bahwa entitas tersebut masih memiliki potensi pertumbuhan dalam jangka panjang mengingat entitas tersebut bergerak dalam jenis usaha real estat.

The Group did not provide allowance for impairment in value of the aforementioned investment in share since management believes that the company still has long-term growth potentials as this company engages in the real estate business.

13. Properti Investasi

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi Grup adalah tanah seluas 74.202 m^2, bangunan pabrik, bangunan sekolah, bangunan komersial dan aset dalam pembangunan.

13. Investment Properties

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's investment properties represent a parcel of land measuring 74,202 square meters, factory buildings, school building, commercial building and construction in progress.

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

The movement in this account follows:

	1 Januari 2026/ *January 1, 2026*	Perubahan selama tahun 2026/ *Changes during 2026* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
Biaya perolehan:						At cost:
Kepemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	69.337.794.275	-	-	-	69.337.794.275	Land
Bangunan pabrik	86.036.300.000	-	-	-	86.036.300.000	Factory buildings
Bangunan sekolah	66.000.000.000	-	-	-	66.000.000.000	School building
Bangunan komersial	5.482.000.000	-	-	-	5.482.000.000	Commercial Building
Jumlah	226.856.094.275	-	-	-	226.856.094.275	Total
Aset dalam pembangunan	-	2.894.080.000	-	-	2.894.080.000	Construction in progress
Jumlah	226.856.094.275	2.894.080.000	-	-	229.750.174.275	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan pabrik	21.673.340.170	3.229.481.394	-	-	24.902.821.564	Factory buildings
Bangunan sekolah	22.085.714.284	2.485.714.286	-	-	24.571.428.570	School building
Bangunan komersial	984.976.409	213.007.190	-	-	1.197.983.599	Commercial Building
Jumlah	44.744.030.863	5.928.202.870	-	-	50.672.233.733	Total
Nilai Tercatat Bersih	182.112.063.412				179.077.940.542	Net Carrying Value

	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Perubahan selama tahun 2025/ *Changes during 2025* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Biaya perolehan:						At cost:
Kepemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	69.337.794.275	-	-	-	69.337.794.275	Land
Bangunan pabrik	86.036.300.000	-	-	-	86.036.300.000	Factory buildings
Bangunan sekolah	66.000.000.000	-	-	-	66.000.000.000	School building
Bangunan komersial	5.482.000.000	-	-	-	5.482.000.000	Commercial Building
Jumlah	226.856.094.275	-	-	-	226.856.094.275	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan pabrik	17.367.364.978	4.305.975.192	-	-	21.673.340.170	Factory buildings
Bangunan sekolah	18.771.428.570	3.314.285.714	-	-	22.085.714.284	School building
Bangunan komersial	700.966.823	284.009.586	-	-	984.976.409	Commercial Building
Jumlah	36.839.760.371	7.904.270.492	-	-	44.744.030.863	Total
Nilai Tercatat Bersih	190.016.333.904				182.112.063.412	Net Carrying Value

Pendapatan properti investasi masing-masing sebesar Rp 15.017.609.137 dan Rp 12.466.775.605 untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Usaha" (Catatan 31) pada laba rugi.

Income from investment properties for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 15,017,609,137 and Rp 12,466,775,605, respectively, which was recorded as part of "Revenues" in profit or loss (Note 31).

Beban penyusutan properti investasi selama periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 5.928.202.870 disajikan sebagai bagian dari "Beban Pokok Pendapatan" pada laba rugi (Catatan 32).

Depreciation of investment properties for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 5,928,202,870, respectively, which was recorded as part of "Cost of Revenues" in profit or loss (Note 32).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak berelasi (Catatan 42), dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 191.425.445.013 terhadap risiko kebakaran dan gempa. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset dipertanggungkan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, investment properties are insured with PT Asuransi Sinar Mas, a related party (Note 42), for Rp 191,425,445,013, against risks of fire and earthquake. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar properti investasi adalah sebesar Rp 597.651.730.000 berdasarkan hasil laporan oleh penilai independen KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan tertanggal 3 Februari 2025 (Catatan 26).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of investment properties amounting to Rp 597,651,730,000 is based on reports of KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, independent appraiser, dated February 3, 2025 (Note 26).

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan atas nilai wajar aset tetap selama periode sejak tanggal laporan penilai independen sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian dan tidak terdapat penurunan nilai atas aset tersebut pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Management believes that there is no significant change in the fair value of property and equipment from the last valuation report date up to consolidated statements of financial position date and that there is no impairment in value of the aforementioned assets as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

14. Aset Tetap

14. Property, Plant and Equipment

	1 Januari 2026/ *January 1, 2026*	Perubahan selama tahun 2026/ *Changes during 2026* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	30 September 2026/ *September30 2026*	
Biaya perolehan:						At cost:
Kepemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	12.401.640.176	-	-	-	12.401.640.176	Land
Bangunan	206.836.142.161	-	-	-	206.836.142.161	Building
Kendaraan	46.089.884.184	135.813.516	(2.502.280.500)	-	43.723.417.200	Vehicles
Peralatan kantor	36.922.130.445	5.197.536.023	(32.205.000)	-	42.087.461.468	Office equipment
Partisi dan interior kantor	482.919.309	-	-	-	482.919.309	Office partition and interior
Instalasi pengolahan air	166.157.289.984	-	-	29.931.150.000	196.088.439.984	Water treatment plant
Instalasi pengolahan air terbarukan	62.937.000.000	-	-	-	62.937.000.000	Water treatment plant recycle
Instalasi pengolahan air limbah	169.546.220.352	-	-	-	169.546.220.352	Waste water treatment plant
Jumlah	701.373.226.611	5.333.349.539	(2.534.485.500)	29.931.150.000	734.103.240.650	Total
Aset dalam pembangunan	43.698.320.422	36.482.895.000	-	(29.931.150.000)	50.250.065.422	Construction in progress
Jumlah	745.071.547.033	41.816.244.539	(2.534.485.500)	-	784.353.306.072	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	72.282.265.307	7.868.490.066	-	-	80.150.755.373	Building
Kendaraan	24.398.152.100	3.055.407.818	(2.502.280.500)	-	24.951.279.418	Vehicles
Peralatan kantor	28.859.162.660	2.924.804.021	(32.205.000)	-	31.751.761.681	Office equipment
Partisi dan interior kantor	482.919.309	-	-	-	482.919.309	Office partition and interior
Instalasi pengolahan air	72.190.023.868	6.737.562.956	-	-	78.927.586.824	Water treatment plant
Instalasi pengolahan air terbarukan	2.884.612.501	2.360.137.500	-	-	5.244.750.001	Water treatment plant recycle
Instalasi pengolahan air limbah	50.788.665.101	6.199.722.575	-	-	56.988.387.676	Waste water treatment plant
Jumlah	251.885.800.846	29.146.124.936	(2.534.485.500)	-	278.497.440.282	Total
Nilai Tercatat Bersih	493.185.746.187				505.855.865.790	Net Carrying Value

	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Perubahan selama tahun 2025/ *Changes during 2025* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Biaya perolehan:						At cost:
Kepemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	7.662.320.540	-	-	4.739.319.636	12.401.640.176	Land
Bangunan	159.786.480.161	-	-	47.049.662.000	206.836.142.161	Building
Kendaraan	39.930.528.324	6.506.355.860	(347.000.000)	-	46.089.884.184	Vehicles
Peralatan kantor	31.145.645.462	5.810.009.983	(33.525.000)	-	36.922.130.445	Office equipment
Partisi dan interior kantor	482.919.309	-	-	-	482.919.309	Office partition and interior
Instalasi pengolahan air	166.157.289.984	-	-	-	166.157.289.984	Water treatment plant
Instalasi pengolahan air terbarukan	-	-	-	62.937.000.000	62.937.000.000	Recycle water treatment plant
Instalasi pengolahan air limbah	169.546.220.352	-	-	-	169.546.220.352	Waste water treatment plant
Jumlah	574.711.404.132	12.316.365.843	(380.525.000)	114.725.981.636	701.373.226.611	Total
Aset dalam pembangunan	94.664.091.178	59.020.891.244	-	(109.986.662.000)	43.698.320.422	Construction in progress
Jumlah	669.375.495.310	71.337.257.087	(380.525.000)	4.739.319.636	745.071.547.033	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	61.986.985.477	10.295.279.830	-	-	72.282.265.307	Building
Kendaraan	20.879.253.940	3.865.898.160	(347.000.000)	-	24.398.152.100	Vehicles
Peralatan kantor	26.051.491.184	2.841.196.476	(33.525.000)	-	28.859.162.660	Office equipment
Partisi dan interior kantor	482.919.309	-	-	-	482.919.309	Office partition and interior
Instalasi pengolahan air	63.871.743.261	8.318.280.607	-	-	72.190.023.868	Water treatment plant
Instalasi pengolahan air terbarukan	-	2.884.612.501	-	-	2.884.612.501	Recycle water treatment plant
Instalasi pengolahan air limbah	42.467.753.250	8.320.911.851	-	-	50.788.665.101	Waste water treatment plant
Jumlah	215.740.146.421	36.526.179.425	(380.525.000)	-	251.885.800.846	Total
Nilai Tercatat Bersih	453.635.348.889				493.185.746.187	Net Carrying Value

Reklasifikasi pada tahun 2026 merupakan reklasifikasi dari aset dalam pembangunan ke instalasi pengolahan air sebesar Rp 29.931.150.000. Reklasifikasi pada tahun 2025 merupakan reklasifikasi dari tanah yang sedang dikembangkan ke tanah (Catatan 8) sebesar Rp 4.739.319.636 dan dari aset dalam pembangunan ke bangunan yang telah selesai dan instalasi pengolahan air masing-masing sebesar Rp 47.049.662.000 dan Rp 62.937.000.000. Reklasifikasi dari persediaan dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2026 represents reclassification from asset under construction to water treatment plant amounting to Rp 29,931,150,000. Reclassification in 2025 represents reclassification from land under development to land (Note 8) amounting to Rp 4,739,319,636 and from construction in progress to building and water treatment plant upon completion amounting to Rp 47,049,662,000 and Rp 62,937,000,000, respectively. Reclassification from land under development was due to change in intended usage of those assets.

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated as follows:

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Beban umum dan administrasi (Catatan 34)	10.398.003.096	9.824.315.324	General and administrative expenses (Note 34)
Keuntungan kegiatan pengelolaan dan lain-lain - bersih (Catatan 35)	18.748.121.840	17.323.769.915	Gain on estate management operations and others - net (Note 35)
Jumlah	29.146.124.936	27.148.085.239	Total

Pengurangan pada tahun 2026 merupakan penjualan peralatan kantor, sedangkan pengurang pada tahun 2025 merupakan penjualan kendaraan dan peralatan kantor dengan rincian sebagai berikut:

Deductions on year 2026 represent sale of office equipment, meanwhile deduction on year 2025 represent sale of certain vehicles with detail as follows:

	30 September/*September 30,*		
	2026	2025	
Harga jual	778.600.000	176.500.000	Selling prices
Nilai tercatat	-	-	Net carrying value
Jumlah	778.600.000	176.500.000	Total

Kendaraan tertentu dan bangunan diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 42) dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 496.676.211.601 terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Certain vehicles and building are insured with PT Asuransi Sinar Mas (ASM), a related party (Note 42), for Rp 496,676,211,601 against risks of fire, damages, theft and other possible risks as of September 30, 2026 and December 31, 2025. Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, estimasi nilai wajar aset tetap berupa instalasi pengolahan air *(water treatment plant/WTP)*, instalasi pengolahan air limbah *(waste water treatment plant/WWTP)* serta tanah dan bangunan adalah sebesar Rp 528.210.610.000 berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, penilai independen, pada tanggal 3 Februari 2025 (Catatan 26), kecuali tanah dan bangunan atas Pusat Komando Keamanan dan Kebakaran serta instalasi pengolahan air terbarukan *(water treatment plant recycle/WTPR)* diestimasi dengan nilai wajar masing-masing sebesar Rp 74.023.000.000 dan Rp 60.491.000.000 berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, penilai independen, pada tanggal 10 Februari 2026 (Catatan 26).

As September 30, 2026 and of December 31, 2025 the estimated fair value of property, plant and equipment consisting of water treatment plant (WTP), waste water treatment plant (WWTP), land and building amounting to Rp 528,210,610,000 was based on reports of KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, independent appraisers, dated February 3, 2025 (Note 26), except land and building of Security Fire Command Center and water treatment plant recycle (WTPR) were estimated at a fair value of Rp 74,023,000,000 and Rp 60,491,000,000, based on reports of KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, independent appraisers, dated February 10, 2026 (Note 26).

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

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, management believes that there is no impairment in values of the aforementioned property, plant and equipment.

15. Aset Hak-Guna

15. Right-of-Use Assets

	1 Januari 2026/ *January 1, 2026*	Perubahan selama tahun 2026/ *Changes during 2026* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
Biaya perolehan:					At cost:
Ruang kantor	1.631.411.365	1.620.019.191	-	3.251.430.556	Office space
Tanah	1.186.098.151	-	-	1.186.098.151	Land
Jumlah	2.817.509.516	1.620.019.191	-	4.437.528.707	Total
Akumulasi amortisasi:					Accumulated amortization:
Ruang kantor	1.495.460.418	405.954.145	-	1.901.414.563	Office space
Tanah	514.343.233	184.364.724	-	698.707.957	Land
Jumlah	2.009.803.651	590.318.869	-	2.600.122.520	Total
Nilai Tercatat Bersih	807.705.865			1.837.406.187	Net Carrying Value

	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Perubahan selama tahun 2025/ *Changes during 2025* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Biaya perolehan:					At cost:
Ruang kantor	1.631.411.365	-	-	1.631.411.365	Office space
Tanah	1.035.991.630	150.106.521	-	1.186.098.151	Land
Jumlah	2.667.402.995	150.106.521	-	2.817.509.516	Total
Akumulasi amortisasi:					Accumulated amortization:
Ruang kantor	951.656.629	543.803.789	-	1.495.460.418	Office space
Tanah	288.537.806	225.805.427	-	514.343.233	Land
Jumlah	1.240.194.435	769.609.216	-	2.009.803.651	Total
Nilai Tercatat Bersih	1.427.208.560			807.705.865	Net Carrying Value

Beban amortisasi dialokasikan sebagai berikut:

Amortization expense was allocated as follows:

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Beban umum dan administrasi (Catatan 34)	405.954.145	407.852.842	General and administrative expenses (Note 34)
Keuntungan kegiatan pengelolaan dan lain-lain - bersih (Catatan 35)	184.364.724	161.848.745	Gain on estate management operations and others - net (Note 35)
Jumlah	590.318.869	569.701.587	Total

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset hak-guna pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, management believes that there is no impairment in values of the aforementioned right-of-use assets.

16. Utang Bank Jangka Pendek

Pada tanggal 29 Oktober 2024, Perusahaan menerima fasilitas kredit agunan surat berharga dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 500.000.000.000, suku bunga pinjaman sebesar 0,5% per tahun di atas tingkat suku bunga deposito yang menjadi agunan dan jatuh tempo pada tanggal 29 Januari 2025. Fasilitas kredit agunan surat berharga ini digunakan untuk operasional Perusahaan.

16. Short-term Bank Loan

On October 29, 2024, the Company received a securities collateral credit facility from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) with a maximum loan of Rp 500,000,000,000, loan interest rate at 0.5% per annum plus the deposit interest rate which is used as collateral and will mature on January 29, 2025. This securities collateral credit facility is used for the Company's operations.

Pada tanggal 31 Desember 2024, seluruh fasilitas pinjaman telah digunakan.

Perjanjian kredit dari Mandiri di atas memuat beberapa persyaratan penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain telah menyerahkan bilyet deposito atas nama Perusahaan dengan nilai deposito minimal sebesar nilai limit fasilitas kredit (Catatan 5) dan persyaratan administrasi lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

Pada bulan April 2025, Perusahaan telah melunasi seluruh pinjaman sebesar Rp 500.000.000.000.

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada periode-periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2026 dan 2025 adalah masing-masing sebesar nihil dan Rp 8.750.000.000 (Catatan 38).

As of December 31, 2024, the full amount of the loan facility has been utilized.

The aforementioned agreements with Mandiri contain several important requirements (covenants) which should be fulfilled by the Company, such as, submission of certificate of time deposits own by the Company with a minimum deposit value equal to the credit facility limit value (Note 5) and other administrative requirements. The Company had complied with all the loan covenants.

On April 2025, the Company has made full principal payment amounting to Rp 500,000,000,000.

Interest expense charged to operations in nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to nil and Rp 8,750,000,000 (Note 38), respectively.

17. Utang Usaha / 17. Trade Accounts Payable

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Konstruksi	34.336.983.635	26.619.716.497	Construction
Pembelian barang	6.716.911.032	1.460.055.527	Purchases of goods
Pembelian tanah	-	202.650.000.000	Purchase of land
Jumlah	41.053.894.667	230.729.772.024	Total

Rincian umur utang usaha dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

The aging analysis of trade accounts payable from the date of invoice is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Sampai dengan 1 bulan	35.542.846.346	224.417.067.786	Less than or equal to 1 month
> 1 bulan - 3 bulan	1.591.995.314	184.735.380	More than 1 month to 3 months
>3 bulan - 12 bulan	946.798.259	5.019.050.239	More than 3 months until 12 months
> 12 bulan	2.972.254.748	1.108.918.619	More than 12 months
Jumlah	41.053.894.667	230.729.772.024	Total

18. Utang Pajak / 18. Taxes Payable

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pajak Penghasilan:			Income Taxes:
Pasal 4 ayat 2	7.925.037.213	6.477.135.651	Article 4 paragraph 2
Pasal 21	1.760.047.209	2.859.354.500	Article 21
Pasal 23	320.590.350	188.962.413	Article 23
Pasal 25	2.971.454.690	-	Article 25
Pasal 26	46.000.000	-	Article 26
Pasal 29 (Catatan 39)	5.210.872.781	8.922.369.762	Article 29 (Note 39)
Pajak Pembangunan I	165.189.896	56.683.672	Development Tax I
Jumlah	18.399.192.139	18.504.505.998	Total

19. Beban Akrual / 19. Accrued Expenses

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Komisi penjualan	19.187.199.444	255.839.947	Sales commission
Biaya manajemen	7.817.236.889	-	Management fee
Jasa profesional	975.000.000	792.500.000	Professional fee
Lain-lain	7.192.301.099	577.674.077	Others
Jumlah	35.171.737.432	1.626.014.024	Total

Lain-lain terdiri dari biaya operasional Grup yang masih harus dibayar.

Others consist of accrual of certain operating expenses of the Group.

20. Setoran Jaminan / 20. Security Deposits

Berdasarkan jenis transaksi, setoran jaminan terdiri dari:

The details of security deposits by nature of transaction follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Renovasi	72.040.716.733	45.529.872.513	Renovation
Sewa	6.408.685.657	3.749.485.741	Rental
Telepon	75.000.000	75.000.000	Telephone
Lain-lain	48.304.638	1.259.195.306	Others
Jumlah	78.572.707.028	50.613.553.560	Total

21. Liabilitas Kontrak

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan persediaan real estat yang diterima dari pelanggan yang kewajibannya belum terpenuhi.

21. Contract Liabilities

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, contract liabilities represent advances received from buyers for the sale of real estate inventories wherein the performance obligation have not been satisfied.

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak ketiga			Third parties
Industrial	803.833.826.864	27.586.162.791	Industrial
Komersial	23.946.415.671	60.394.426.839	Commercial
Residensial	12.055.921.188	32.699.959.428	Residential
Jumlah	839.836.163.723	120.680.549.058	Total

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, liabilitas kontrak termasuk akumulasi beban bunga atas liabilitas kontrak masing-masing sebesar Rp 22.155.383.624 dan Rp 14.011.693.615.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, contract liabilities include accumulated interest expense on contract liabilities amounting to Rp 22,155,383,624 and Rp 14,011,693,615, respectively.

Mutasi dari liabilitas kontrak adalah sebagai berikut:

The movement of contract liabilities is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	120.680.549.058	362.851.550.293	Beginning balance
Pendapatan yang diakui selama tahun berjalan termasuk komponen bunga (Catatan 31)	(2.616.380.476.537)	(1.277.246.589.529)	Revenue recognized during the year including financing component (Note 31)
Kenaikan yang disebabkan oleh kas yang diterima	3.313.380.707.578	1.019.207.101.063	Increase due to cash received
Beban bunga atas liabilitas kontrak (Catatan 38)	22.155.383.624	15.868.487.231	Interest expense on contract liabilities (Note 38)
Saldo akhir	839.836.163.723	120.680.549.058	Ending balance

Kewajiban pelaksanaan belum dipenuhi yang tersisa akan dipenuhi antara tahun 2026 dan 2028.

The remaining unsatisfied performance obligation will be satisfied between 2026 and 2028.

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Contract liabilities are presented in consolidated statements of financial position as:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Liabilitas jangka pendek	724.802.061.442	83.986.042.241	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	115.034.102.281	36.694.506.817	Noncurrent liabilities
Jumlah	839.836.163.723	120.680.549.058	Total

Rincian liabilitas kontrak (tidak termasuk komponen bunga) berdasarkan persentase terhadap harga jual adalah sebagai berikut:

Details of contract liabilities (excluding financing component) based on the percentage of sales price is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
100%	11.248.397.963	24.370.610.485	100%
50% - 99%	249.781.126.418	8.425.874.904	50% - 99%
20% - 49%	519.161.237.027	29.122.672.086	20% - 49%
<20%	37.490.018.691	44.749.697.968	<20%
Jumlah	817.680.780.099	106.668.855.443	Total

22. Uang Muka Lain-lain Diterima

22. Other Advances Received

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Biaya layanan diterima dimuka	6.956.832.148	6.362.881.428	Advances for service charge
Pengurusan akta, sertifikat dan biaya administrasi	2.418.725.741	2.510.451.672	Processing of deeds, certificates and administration fees
Uang titipan tanda jadi	20.000.000	80.000.000	Booking fee deposits
Uang muka lain-lain diterima	23.576.424.672	4.678.898.089	Other advances received
Jumlah	32.971.982.561	13.632.231.189	Total

23. Sewa Diterima Dimuka

Merupakan uang muka yang diterima oleh Grup atas sewa gudang, bangunan sekolah, bangunan komersial dan lainnya dari pelanggan.

23. Rental Advances

This account pertains to rental advances received by the Group from customers for rental of rental factory, school building, commercial building and others.

24. Liabilitas Sewa

Berikut adalah pembayaran sewa minimum masa yang akan datang (*future minimum lease payment*) berdasarkan perjanjian sewa antara Grup dengan PT Royal Oriental (RO):

24. Lease Liability

The following are the future minimum lease payments based on the lease agreement between the Group and PT Royal Oriental (RO):

	30 September/ *September 30,* 2026	
Pembayaran yang jatuh tempo pada tahun:		Payments due in:
2027	578.011.200	2027
2028	578.011.200	2028
Jumlah pembayaran sewa pembiayaan minimum	1.156.022.400	Total minimum lease liabilities
Bunga	83.341.407	Interest
Nilai sekarang pembayaran sewa pembiayaan minimum	1.072.680.993	Present value of minimum lease liabilities
Bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	494.669.793	Current portion
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	578.011.200	Long-term portion of lease liabilities - net of current portion

Liabilitas sewa merupakan liabilitas atas sewa ruang kantor milik RO pada tanggal 15 Desember 2025. Liabilitas sewa berjangka waktu tiga (3) tahun sampai dengan 31 Maret 2029, dengan suku bunga efektif 6,98% per tahun.

Untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, beban bunga liabilitas sewa yang dibebankan pada laba rugi masing-masing sebesar Rp 30.673.002 dan Rp 11.879.221 (Catatan 38).

Lease liability represents liability for the rental of office space with RO entered into on December 15, 2025. This lease has term of three (3) years until March 31, 2029 with effective interest rates at 6.98% per annum.

Interest expense on lease liability charged to operations for the six-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 30,673,002 and Rp 11,879,221, respectively (Note 38).

25. Utang Lain-lain / 25. Other Payables

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak ketiga			Third parties
Lain-lain	23.535.806.406	12.519.706.133	Others
Jumlah	23.535.806.406	12.519.706.133	Total

26. Pengukuran Nilai Wajar / 26. Fair Value Measurement

Tabel berikut menyajikan pengukuran nilai wajar aset non-keuangan tertentu Grup:

The following table provides the fair value measurement of the Group's certain non-financial assets:

	30 September/*September 30, 2026*				
		Pengukuran nilai wajar menggunakan:/ *Fair value measurement using:*			
	Nilai Tercatat/ *Carrying Values*	Harga kuotasian dalam pasar aktif/ (Level 1)/ *Quoted prices in active markets (Level 1)*	Input signifikan yang dapat di observasi (Level 2)/ *Significant observable inputs (Level 2)*	Input signifikan yang tidak dapat di observasi/ *Significant unobservable inputs (Level 3)*	
Aset yang nilai wajarnya disajikan:					**Assets for which fair values are disclosed:**
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan (Catatan 13)					**Investment properties carried at cost (Note 13)**
Tanah dan bangunan sekolah	88.210.018.913	-	369.419.560.000	-	Land and school building
Tanah dan bangunan pabrik	61.133.478.436	-	199.794.740.000	-	Land and factory buildings
Tanah dan bangunan komersial	26.840.363.193	-	28.437.430.000	-	Land and commercial building
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan (Catatan 14)					**Property, plant and equipment carried at cost (Note 14)**
Tanah dan bangunan	139.087.026.964	-	314.704.200.000	-	Land and building
Instalasi pengolahan air	174.853.103.159	-	198.764.450.000	-	Water treatment plant
Instalasi pengolahan air limbah	112.557.832.676	-	149.255.960.000	-	Waste water treatment plant

		31 Desember/*December 31,* 2025			
		Pengukuran nilai wajar menggunakan:/ *Fair value measurement using:*			
	Nilai Tercatat/ *Carrying Values*	Harga kuotasian dalam pasar aktif/ (Level 1)/ *Quoted prices in active markets (Level 1)*	Input signifikan yang dapat di observasi (Level 2)/ *Significant observable inputs (Level 2)*	Input signifikan yang tidak dapat di observasi/ *Significant unobservable inputs (Level 3)*	
Aset yang nilai wajarnya disajikan:					**Assets for which fair values are disclosed:**
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan (Catatan 13)					**Investment properties carried at cost (Note 13)**
Tanah dan bangunan sekolah	90.695.733.199	-	369.419.560.000	-	Land and school building
Tanah dan bangunan pabrik	64.362.959.830	-	199.794.740.000	-	Land and factory buildings
Tanah dan bangunan komersial	27.053.370.383	-	28.437.430.000	-	Land and commercial building
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan (Catatan 14)					**Property, plant and equipment carried at cost (Note 14)**
Tanah dan bangunan	146.955.517.030	-	314.704.200.000	-	Land and building
Instalasi pengolahan air	154.019.653.615	-	198.764.450.000	-	Water treatment plant
Instalasi pengolahan air limbah	118.757.555.251	-	149.255.960.000	-	Waste water treatment plant

Informasi tentang pengukuran nilai wajar untuk aset non-keuangan yang termasuk hirarki Level 2 adalah sebagai berikut:

The information about fair value measurements of non-financial assets categorized as Level 2 follows:

30 September/*September 30*, 2026 dan/*and* 31 Desember/*December 31*, 2025			
Keterangan/ *Description*	Tehnik penilaian/ *Valuation Technique*	Input yang dapat diobservasi/ *Observable Inputs*	Rentang (Rata-rata tertimbang)/ *Range (Weighted Average)*
Properti investasi/ *Investment properties*	Pendekatan pasar pembanding/ *Market-comparable approach*	Harga per meter persegi/ *Price per square meter*	Rp 3.500.000 - Rp 7.500.000
	Pendekatan biaya pengganti/ *Replacement cost approach*	Estimasi biaya penggantian setelah dikurangi penyusutan/ *Estimated replacement cost net of depreciation*	-
Aset tetap/ *Property, plant and equipment*	Pendekatan pasar pembanding/ *Market-comparable approach*	Harga per meter persegi/ *Price per square meter*	Rp 3.000.000 - Rp 8.000.000
	Pendekatan biaya pengganti/ *Replacement cost approach*	Estimasi biaya penggantian setelah dikurangi penyusutan/ *Estimated replacement cost net of depreciation*	-

27. Modal Saham

Susunan kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Sinartama Gunita, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

27. Capital Stock

The share ownership in the Company based on the record of PT Sinartama Gunita, share's registrar follows:

	30 September/September *30*, 2026 dan/and 31 Desember/*December 31*, 202			
Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital*	Name of Stockholder
PT Sumber Arusmulia	27.608.772.200	57,28	2.760.877.220.000	PT Sumber Arusmulia
Sojitz Corporation	12.049.527.800	25,00	1.204.952.780.000	Sojitz Corporation
Masyarakat	8.539.811.100	17,72	853.981.110.000	Public
Jumlah	48.198.111.100	100,00	4.819.811.110.000	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025, saham yang dimiliki oleh masyarakat termasuk saham yang dimiliki oleh Muktar Widjaja (Presiden Komisaris) sebanyak 44.004.900 lembar saham atau sebesar 0,091%.

As of December 31, 2025, shares owned by the public include shares owned by Muktar Widjaja (President Commissioner) totaling to 44,004,900 shares or representing 0.091%.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia. Seluruh saham yang diterbitkan oleh Perusahaan telah disetor penuh.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, all of the Company's shares are listed in the Indonesia Stock Exchange. All shares issued by the Company were fully paid.

Manajemen Permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa Grup mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Grup tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian terhadap struktur modal sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi.

Capital Management

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value. The Group is not required to meet any capital requirements.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions.

28. Tambahan Modal Disetor

Akun ini merupakan tambahan modal disetor Perusahaan sehubungan dengan:

28. Additional Paid-in Capital

This account represents additional paid-in capital in connection with the following:

	Jumlah/*Amount*	
Saldo 1 Januari 2015	(116.095.325.931)	Balance as of January 1, 2015
Penerbitan modal saham melalui penawaran umum perdana saham	1.012.160.331.000	Issuance of shares through initial public offering of shares
Jumlah yang dicatat sebagai modal disetor	(481.981.110.000)	Amount recorded as paid-up capital
Biaya emisi saham penawaran umum perdana	(34.353.522.486)	Issuance costs of shares issued in initial public offering
Bersih	495.825.698.514	Net
Saldo pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025	379.730.372.583	Balance as of June 30, 2026 and December 31, 2025

29. Saldo Laba Ditentukan Penggunaannya

Berdasarkan Undang-undang Perseroan Terbatas (Undang-undang), perusahaan diwajibkan untuk membentuk cadangan sekurang-kurangnya sebesar 20% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor.

Saldo laba ditentukan penggunaannya pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 terkait dengan Undang-undang tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 21.000.000.000 dan Rp 19.000.000.000.

29. Appropriated Retained Earnings

Under the Indonesian Limited Company Law (Law), companies are required to set up a statutory reserve amounting to at least 20% of the Company's issued and paid-up capital.

The balance of appropriated retained earnings as of September 30, 2026 and December 31, 2025 in connection with this Law amounted to Rp 21,000,000,000 and Rp 19,000,000,000, respectively.

30. Kepentingan Nonpengendali

Akun ini merupakan bagian kepemilikan nonpengendali atas aset bersih PT Pembangunan Deltamas, entitas anak, dengan rincian sebagai berikut:

30. Non-Controlling Interests

This account represents the share of non-controlling stockholders in net assets of PT Pembangunan Deltamas, a subsidiary, with details as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Modal saham	2.170.000.000	2.170.000.000	Capital stock
Tambahan modal disetor	345.000	345.000	Additional paid-in capital
Saldo laba	1.633.699.796	1.391.075.002	Retained earnings
Jumlah	3.804.044.796	3.561.420.002	Total

31. Pendapatan Usaha

Rincian dari pendapatan usaha Grup adalah sebagai berikut:

31. Revenues

The details of the Group's revenues follows:

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Penjualan:			Sales:
Industri	2.540.199.589.285	669.824.150.000	Industrial
Komersial	42.055.457.289	16.495.906.726	Commercial
Perumahan	25.525.651.890	48.727.464.358	Residences
Komponen bunga	12.081.767.518	20.335.506.798	Financing component
Jumlah	2.619.862.465.982	755.383.027.882	Subtotal
Sewa (Catatan 13)	15.017.609.137	12.466.775.605	Rental (Note 13)
Hotel	12.821.951.457	11.733.055.324	Hotel
Jumlah	2.647.702.026.576	779.582.858.811	Total

Penjualan yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dilakukan kepada pihak-pihak berikut:

Sales which represent more than 10% of the total sales were made to the following parties:

	Penjualan/ *Sales*	Persentase terhadap jumlah penjualan/ *Percentage of total sales*	Penjualan/ *Sales*	Persentase terhadap jumlah penjualan/ *Percentage of total sales*
	30 September/*September 30* 2026		30 September/*September 30* 2025	
PT. Microsoft Operations Indonesia	795.959.400.000	30,06%	-	-
PT. Digital Gayana Ekagrata	741.502.389.285	28,01%	-	-
PT. Princeton Digital Group	446.124.000.000	16,85%	-	-
PT. Indoedge Real Estate and Data Center	276.061.800.000	10,43%		
PT. STT GDC Indonesia	-	-	210.792.000.000	27,22%
PT. Templemore Real Estate and Data Center	-	-	173.529.200.000	22,33%
PT. Kawanishi Warehouse Indonesia	-	-	88.500.000.000	11,50%
Jumlah	2.259.647.589.285	85,35%	472.821.200.000	61,05%

32. Beban Pokok Pendapatan

Rincian dari beban pokok pendapatan Grup adalah sebagai berikut:

32. Cost of Revenues

The details of the Group's cost of revenues follows:

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Beban pokok penjualan:			Cost of sales:
Industri	996.860.112.491	197.847.962.236	Industrial
Komersial	11.082.589.970	4.384.186.758	Commercial
Perumahan	10.801.216.572	25.135.035.855	Residences
Jumlah	1.018.743.919.033	227.367.184.849	Subtotal
Beban langsung:			Direct costs:
Sewa (Catatan 13)	5.928.202.870	5.928.202.870	Rental (Note 13)
Hotel	1.264.648.398	858.170.413	Hotel
Jumlah	1.025.936.770.301	234.153.558.132	Total

Tidak terdapat pembelian dan/atau pembayaran kepada pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah penjualan.

There are no purchases and/or payments to a certain party that exceeded 10% of the total revenues.

33. Beban Penjualan / 33. Selling Expenses

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Komisi penjualan	89.785.072.549	16.435.921.285	Sales commission
Biaya manajemen	11.112.616.889	4.996.882.500	Management fee
Promosi penjualan	9.413.944.594	8.991.009.092	Sales promotion
Lain-lain	307.313.390	169.572.817	Others
Jumlah	110.618.947.422	30.593.385.694	Total

34. Beban Umum dan Administrasi / 34. General and Administrative Expenses

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Gaji, upah, dan tunjangan	58.091.503.423	63.870.267.310	Salaries, wages, and allowances
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 14 dan 15)	10.803.957.241	10.232.168.166	Depreciation and amortization (Notes 14 and 15)
Jasa profesional	6.825.239.427	6.432.224.687	Professional fees
Teknologi informasi (Catatan 42)	4.631.096.000	3.952.308.882	Information technology (Note 42)
Pajak, perijinan dan lisensi	4.266.127.116	1.387.536.124	Tax, permit and licenses
Imbalan kerja jangka panjang (Catatan 36)	4.136.897.463	3.724.161.894	Long-term employee benefit expense (Note 36)
Beban kantor lainnya	3.823.691.763	4.026.014.933	Other office expenses
Perbaikan dan pemeliharaan	3.011.821.878	2.204.623.181	Repairs and maintenance
Listrik, telepon, fax, dan pos	973.749.529	1.182.034.865	Electricity, telephone, fax, and postage
Sewa dan biaya pemeliharaan	916.754.422	922.416.697	Rental and service charge
Asuransi (Catatan 42)	846.865.456	763.513.435	Insurance (Note 42)
Pelatihan, seminar, iuran keanggotaan dan perekrutan	837.980.730	740.670.224	Training, seminar, membership charges and recruitment
Transportasi dan perjalanan dinas	831.487.412	1.073.464.217	Transportation and travel
Jamuan dan sumbangan	583.599.775	666.877.666	Entertainment and donation
Alat tulis dan perlengkapan kantor	682.452.346	562.744.277	Stationery and office supplies
Lain-lain	6.323.702.353	5.872.724.301	Others
Jumlah	107.586.926.334	107.613.750.859	Total

35. Keuntungan Kegiatan Pengelolaan dan Lain-lain – Bersih / 35. Gain on Estate Management Operations and Others – Net

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Penghasilan:			Income:
Penggelolaan air bersih dan lingkungan	285.692.755.399	241.719.296.497	Clean water and estate management
Lain-lain	20.360.769.179	25.931.727.382	Others
Jumlah	306.053.524.578	267.651.023.879	Total
Beban:			Expenses:
Keamanan dan pemeliharaan lingkungan	62.043.692.753	59.419.306.388	Security and environmental maintenance
Gaji karyawan pengelola lingkungan	23.940.755.461	25.912.087.180	Salaries estate employees
Penyusutan (Catatan 14 dan 15)	18.932.486.564	17.485.618.660	Depreciation (Notes 14 and 15)
Lain-lain	33.304.131.950	22.045.717.192	Others
Jumlah	138.221.066.728	124.862.729.420	Total
Bersih	167.832.457.850	142.788.294.459	Net

36. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Besarnya imbalan pasca-kerja dihitung berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Untuk pendanaan imbalan kerja jangka panjang, Grup menyelenggarakan program dana pensiun manfaat pasti untuk seluruh karyawan tetap yang memenuhi syarat. Imbalan tersebut akan dibayarkan pada saat karyawan pensiun, cacat tetap atau diberhentikan.

Grup telah menunjuk PT Asuransi Simas Jiwa, pihak berelasi, (Catatan 42) untuk mengelola program pensiun tersebut melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Simas Jiwa, yang peraturannya telah disahkan menurut Keputusan Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-20/NB.01/2021 tanggal 12 Maret 2021 mengenai Pengesahan atas Peraturan Dana Pensiun dari DPLK Simas Jiwa.

Perhitungan aktuaria terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, aktuaris independen, tertanggal 6 Februari 2026.

Jumlah karyawan Grup yang berhak atas imbalan kerja jangka panjang tersebut masing-masing sebanyak 394 dan 396 karyawan tahun 2026 dan 2025.

Liabilitas yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian sehubungan dengan program imbalan pasti adalah sebagai berikut:

36. Long-term Employee Benefits

The amount of post-employment benefits is calculated based on the applicable provisions.

To fund these long-term employee benefits, the Group operates a defined benefit pension plan for allqualified permanent employees. The benefits willbe paid at the time the employee retires, is permanently disabled or is terminated.

The Group has appointed PT Asuransi Simas Jiwa, related party, (Note 42) to manage the pension program through the Simas Jiwa Financial Institution Pension Fund (DPLK), the regulation of which was approved according to Decision of the Financial Services Authority Commissioner Board No. KEP-20/NB.01/2021 dated March 12, 2021 concerning Ratification of the Pension Fund Regulation from the DPLK Simas Jiwa.

The latest actuarial valuation upon the long-term employee benefits liability was from Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, an independent actuary, dated February 6, 2026.

Number of eligible employees is 394 and 396 in 2026 and 2025, respectively.

The liabilities amount included in the consolidated statements of financial position arising from the Company's obligation in respect of its defined benefit plan is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	34.373.418.441	34.473.169.062	Present value of funded defined-benefit
Nilai wajar aset program	(1.482.040.569)	(1.033.987.195)	Fair value of plan assets
Jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang	32.891.377.872	33.439.181.867	Total long-term employee benefits liability

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

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plan follows:

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Biaya jasa kini	2.507.995.338	2.360.640.261	Current service costs
Biaya bunga neto	1.624.287.090	1.354.167.804	Net interest expense
Biaya jasa lalu	4.615.035	9.353.829	Past service cost
Jumlah biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	4.136.897.463	3.724.161.894	Subtotal of defined benefit cost recognized in profit or loss
Biaya terminasi	-	-	Termination cost
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	4.136.897.463	3.724.161.894	Component of defined benefit costs recognized in profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan imbalan pasti - aktuarial diakui dalam laba (rugi) komprehensif lain	16.776.883	(113.148.637)	Remeasurement of the defined benefits liability - actuarial recognized in other comprehensive profit (loss)
Jumlah	4.153.674.346	3.611.013.257	Total

Untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, komponen biaya imbalan pasti untuk tahun berjalan disajikan sebagai bagian dari "Beban umum dan administrasi" (Catatan 34) pada laba rugi.

For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, the components of defined benefit cost for the year are included in as part of "General and administrative expenses" (Note 34) in the profit or loss.

Mutasi liabilitas imbalan kerja jangka panjang-bersih yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Movement of long-term employee benefits liability-net recognized in the consolidated statements of financial position follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal tahun	33.439.181.867	26.364.956.976	Balance at the beginning of the year
Beban imbalan kerja jangka panjang tahun berjalan	4.136.897.453	5.052.484.564	Long-term employee benefits expense during the year
Pembayaran terminasi	(85.442.350)	(38.063.400)	Termination payment
Pembayaran selama periode berjalan	-	(13.091.600)	Benefit payments during the period
Iuran Grup	(4.582.482.225)	(1.300.000.000)	The Group's contribution
Rugi komprehensif lain	(16.776.883)	3.372.895.327	Other comprehensive loss
Saldo akhir periode	32.891.377.862	33.439.181.867	Balance at the end of the period

Mutasi nilai wajar aset program adalah sebagai berikut:

Movement of fair value of plan assets are as follow:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
Saldo awal tahun	1.033.987.195	3.228.004.378	Balance at the beginning of the year
Pendapatan bunga	63.667.490	88.359.381	Interest income
Kontribusi pemberi kerja	4.582.482.225	1.300.000.000	Contributions from the employer
Pembayaran imbalan dari aset program	(4.151.205.734)	(3.517.023.210)	Benefit payment from plan assets
Kerugian pengukuran kembali - imbal hasil aset program	(46.890.607)	(65.353.354)	Remeasurement loss - return on plan assets
Saldo akhir periode	1.482.040.569	1.033.987.195	Balance at the end of the period

Porsi terbesar aset investasi ditempatkan pada instrumen pendapatan tetap, meskipun Grup juga berinvestasi pada instrumen pasar uang. Grup meyakini bahwa instrumen pendapatan tetap memberikan imbal hasil yang paling baik dalam jangka panjang pada tingkatan risiko yang dapat diterima.

The largest proportions of investment assets are invested in fixed income instrument, although the Group also invest in money market instrument. The Group believes that fixed income instrument offers the best return over the long-term with acceptable level of risk.

Asumsi-asumsi aktuarial utama yang digunakan dalam perhitungan imbalan kerja jangka panjang adalah sebagai berikut:

Principal assumptions used in the valuation of the long-term employee benefits are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Tingkat diskonto	6,45%	6,45%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%	Future salary increases
Tingkat perputaran karyawan	5,00% per tahun sampai dengan usia 20 tahun, kemudian menurun secara linier menjadi 0% pada usia 55 tahun/ *5.00% per annum until age 20, then decrease linearly to 0% until age 55*		Level of employee turnover

Analisis sensitivitas dari perubahan asumsi-asumsi utama terhadap liabilitas imbalan kerja jangka panjang adalah sebagai berikut:

The sensitivities of the overall long-term employee benefit liabilities to changes in the weighted principal assumptions follows:

	30 September/*September 30* , 2026			
	Dampak Kenaikan (Penurunan) terhadap Liabilitas Imbalan Pasti/ *Impact on Defined Benefits Liability Increase (Decrease)*			
	Perubahan asumsi/ *Change in Assumptions*	Kenaikan dari asumsi/ *Increase in Assumptions*	Penurunan asumsi/ *Decrease in Assumptions*	
Tingkat diskonto	1%	(1.853.295.521)	1.381.708.296	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	2.168.039.676	(1.314.818.815)	Salary growth rate

p

	31 Desember/*December 31* , 2025			
	Dampak Kenaikan (Penurunan) terhadap Liabilitas Imbalan Pasti/ *Impact on Defined Benefits Liability Increase (Decrease)*			
	Perubahan asumsi/ *Change in Assumptions*	Kenaikan dari asumsi/ *Increase in Assumptions*	Penurunan asumsi/ *Decrease in Assumptions*	
Tingkat diskonto	1%	(2.246.418.813)	2.512.196.902	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	2.627.926.880	(2.390.579.663)	Salary growth rate

37. Pendapatan Bunga

37. Interest Income

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Pendapatan bunga atas:			Interest income from:
Deposito berjangka	38.814.525.934	46.051.004.808	Time deposits
Jasa giro	1.206.379.543	757.189.734	Current accounts
Jumlah	40.020.905.477	46.808.194.542	Total

38. Beban Bunga / 38. Interest Expense

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Bunga atas:			Interest on:
Liabilitas kontrak (Catatan 21)	20.225.457.527	13.119.638.881	Contract liabilities (Note 21)
Liabilitas sewa (Catatan 24)	30.673.002	11.879.211	Lease liability (Note 24)
Utang bank jangka pendek (Catatan 16)	-	8.750.000.000	Short-term bank loan (Note 16)
Jumlah	20.256.130.529	21.881.518.092	Total

39. Pajak Penghasilan / 39. Income Tax

a. Beban pajak Grup terdiri dari:

a. The tax expenses of the Group consist of the following:

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Pajak kini			Current tax
Perusahaan	19.842.921.560	19.233.166.920	The Company
Entitas anak	15.629.533.777	11.959.169.277	Subsidiary
Jumlah	35.472.455.337	31.192.336.197	Total

b. Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba kena pajak adalah sebagai berikut:

b. Current Tax

A reconciliation between profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and taxable income as follows:

	30 Juni/*June 30,* 2026	2025	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.527.596.930.691	556.830.801.298	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Beban pajak final Perusahaan	23.875.879.894	1.527.598.411	Final tax expense of the Company
Penyesuaian pendapatan yang telah dikenakan pajak final	(342.490.598.691)	(22.720.822.117)	Income already subjected to final tax
Laba sebelum pajak entitas anak	(1.173.454.091.871)	(512.454.389.660)	Profit before tax of the subsidiary
Laba sebelum pajak Perusahaan	35.528.120.023	23.183.187.932	Profit before tax of the Company
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Imbalan kerja jangka panjang	3.072.394.134	2.747.186.565	Long-term employee benefits
Selisih antara penyusutan fiskal dan komersial	-	(123.603.769)	Difference between fiscal and commercial depreciation
Jumlah - bersih	3.072.394.134	2.623.582.796	Subtotal -net
Perbedaan tetap:			Permanent differences:
Pajak penghasilan karyawan yang ditanggung	8.174.007.976	9.589.071.032	Employee income tax
Efek dari komponen pembiayaan	1.220.126.273	14.452.148.336	Effect of financing component
Beban sewa dan jasa pelayanan apartemen	720.971.322	613.499.322	Rental and service change of apartment
Iuran keanggotaan	633.333.400	593.138.400	Membership charges
Jamuan dan sumbangan	452.678.375	618.050.214	Entertainment and donation
Pendapatan bunga	(7.452.746.027)	(23.451.326.430)	Interest income
Beban lain-lain	47.846.212.524	59.202.134.398	Other expenses
Jumlah - bersih	51.594.583.843	61.616.715.272	Subtotal -net
Laba kena pajak Perusahaan	90.195.098.000	87.423.486.000	Taxable income of the Company

Perhitungan beban dan utang pajak kini adalah sebagai berikut:

The current tax expense and payable are computed as follows:

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Beban pajak kini			Current tax expense
Perusahaan	19.842.921.560	19.233.166.920	The Company
Entitas anak	15.629.533.777	11.959.169.277	Subsidiary
Jumlah beban pajak kini	35.472.455.337	31.192.336.197	Total current tax expense
Dikurangi pembayaran pajak dimuka:			Less prepaid taxes:
Perusahaan	19.586.039.732	19.408.243.978	The Company
Entitas anak	10.675.542.824	6.756.778.555	Subsidiary
Jumlah	30.261.582.556	26.165.022.533	Subtotal
Utang pajak	5.210.872.781	5.027.313.664	Tax payable
Rincian pajak dibayar dimuka:			Details of prepaid tax:
Perusahaan	-	175.077.058	The Company
Entitas anak	-	-	Subsidiary
Jumlah pajak dibayar dimuka (Catatan 11)	-	175.077.058	Total prepaid tax (Note 11)
Rincian utang pajak:			Details of current tax payable:
Perusahaan	256.881.828	-	The Company
Entitas anak	4.953.990.953	5.202.390.722	Subsidiary
Jumlah utang pajak (Catatan 18)	5.210.872.781	5.202.390.722	Total tax payable (Note 18)

Grup telah menerapkan tarif pajak yang berlaku sebesar 22% dalam perhitungan pajak kininya.

The Group has applied the prevailing tax rates at 22% in the current tax computation.

Laba kena pajak dan beban pajak Perusahaan tahun 2025 sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tahunan yang disampaikan Perusahaan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

The taxable income and tax expense of the Company in 2025 are in accordance with the corporate income tax returns filed with the Tax Service Office.

c. Pajak Tangguhan

c. Deferred Tax

Aset pajak tangguhan - bersih Perusahaan dari perbedaan temporer masing-masing sebesar Rp 675.926.709 dan Rp 577.188.215 pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 tidak diakui.

The deferred tax assets - net on the Company's temporary differences as of September 30, 2026 and 2025 amounting to Rp 675,926,709 and Rp 577,188,215, respectively, have not been recognized.

d. Pajak Final

Perhitungan beban pajak final dan pajak dibayar dimuka adalah sebagai berikut:

d. Final Tax

The final tax expense and prepaid taxes are computed as follows:

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Pajak final			Final tax
Perusahaan			The Company
Tahun 2026:			In 2026:
2,5% x Rp 879.293.827.338	21.982.345.786	-	2.5% x Rp 83,159,859,952
5% x Rp 335.441.474	16.772.072	-	5% x Rp 335,441,474
10% x Rp 18.767.620.360	1.876.762.036	-	10% x Rp 12,875,056,950
Tahun 2025:			In 2025:
2,5% x Rp 13.015.700.572	-	325.392.577	2.5% x Rp 13,015,700,572
5% x Rp 2.828.217.008	-	141.410.861	5% x Rp 2,828,217,008
10% x Rp 12.654.441.800	-	1.060.794.973	10% x Rp 12,654,441,800
Entitas anak	43.712.408.386	18.700.650.256	Subsidiary
Jumlah beban pajak final	67.588.288.280	20.228.248.667	Total final tax expense
Dikurangi pajak dibayar dimuka:			Less prepaid taxes:
Perusahaan	25.964.073.711	5.936.003.329	The Company
Entitas anak	103.776.384.534	25.444.902.073	Subsidiary
Jumlah	129.740.458.245	31.380.905.402	Subtotal
Pajak dibayar dimuka	(62.152.169.965)	(11.152.656.735)	Prepaid taxes
Rincian pajak dibayar dimuka			Details of prepaid taxes:
Perusahaan	2.088.193.817	4.408.404.918	The Company
Entitas anak	60.063.976.148	6.744.251.817	Subsidiary
Jumlah pajak dibayar dimuka (Catatan 11)	62.152.169.965	11.152.656.735	Total prepaid taxes (Note 11)

e. Surat Ketetapan Pajak

Perusahaan

Selama tahun 2025, Perusahaan menerima Surat Tagihan Pajak (STP) dengan rincian sebagai berikut:

- STP atas Pajak Penghasilan (PPh) pasal 21 untuk tahun fiskal 2023 sebesar Rp 6.583.094 yang telah dilunasi oleh Perusahaan pada bulan Januari 2025.
- STP atas PPh Badan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun fiskal 2022 dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 95.064.909 yang telah dilunasi oleh Perusahaan pada bulan November 2025.

e. Tax Assessment Letter

0The Company

In 2025, the Company received Tax Invoice Letters with details as follows:

- Tax Invoice Letter for Income Tax Article 21 for fiscal year 2013 amounting to Rp 6,583,094 which had been settled by the Company in January 2025.
- Tax Invoice Letter for Corporate Income Tax and Value Added Tax for fiscal year 2022 totaling to Rp 95,064,909 which had been settled by the Company in November 2025.

Rekonsiliasi antara beban pajak dan hasil perkalian laba akuntansi sebelum pajak berdasarkan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

A reconciliation between the total tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rates to profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income follows:

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.527.596.930.691	556.830.801.298	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Beban pajak final	23.875.879.894	1.527.598.411	Final tax expense
Penyesuaian pendapatan yang telah dikenakan pajak final	(342.490.598.691)	(22.720.822.117)	Income already subjected to final tax
Laba sebelum pajak entitas anak	(1.173.454.091.871)	(512.454.389.660)	Profit before tax of the subsidiary
Laba sebelum pajak Perusahaan	35.528.120.023	23.183.187.932	Profit before tax of the Company
Beban pajak menurut tarif pajak yang berlaku	7.816.186.405	5.100.301.345	Tax expense at effective tax rate
Pajak penghasilan karyawan yang ditanggung	1.798.281.755	2.109.595.627	Employee income tax
Efek dari komponen pembiayaan	268.427.780	3.179.472.634	Effect of financing component
Beban sewa dan jasa pelayanan apartemen	158.613.691	134.969.851	Rental and service charge of apartment
Iuran keanggotaan	139.333.348	130.490.448	Membership charges
Jamuan dan sumbangan	99.589.243	135.971.047	Entertainment and donation
Pendapatan bunga	(1.639.604.126)	(5.159.291.815)	Interest income
Beban lain-lain	10.526.166.755	13.024.469.568	Other expenses
Bersih	11.350.808.446	13.555.677.360	Net
Subjumlah	19.166.994.851	18.655.978.705	Subtotal
Perbedaan temporer yang tidak diakui sebagai aset pajak tangguhan	675.926.709	577.188.215	Unrecognized deferred tax assets on temporary differences
Jumlah beban pajak Perusahaan	19.842.921.560	19.233.166.920	Tax expense of the Company
Jumlah beban pajak Entitas anak	15.629.533.777	11.959.169.277	Tax expense of the Subsidiary
Jumlah beban pajak	35.472.455.337	31.192.336.197	Total tax expense

40. Dividen Tunai

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan tanggal 15 Juni 2026, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui pembagian dividen tunai kepada pemegang saham dengan nilai sebesar Rp 795.268.833.150 atau sebesar Rp 16,5 per saham yang dibayarkan pada bulan Juli 2026.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan tanggal 28 April 2025, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui pembagian dividen tunai kepada pemegang saham dengan nilai sebesar Rp 1.397.745.221.900 atau sebesar Rp 29 per saham dibayarkan pada bulan Mei 2025

40. Cash Dividends

Based on the Company's Annual General Meeting of the Shareholders dated June 15, 2026, the Company's stockholders agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 795,268,833,150 or equivalent to Rp 16.5 per share paid in July 2026.

Based on the Company's Annual General Meeting of the Shareholders dated April 28, 2025, the Company's stockholders agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 1,397,745,221,900 or equivalent to Rp 29 per share paid in May 2025.

41. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung berdasarkan informasi berikut:

41. Earnings Per Share

Basic earnings per share is computed based on the following data:

	30 September/*September 30,* 2026	2025	
Jumlah laba teratribusikan pada pemilik entitas induk	1.490.970.456.065	525.141.484.319	Profit attributable to owners of the parent Company
Jumlah rata-rata tertimbang saham	48.198.111.100	48.198.111.100	Weighted average number of shares outstanding
Laba per saham dasar	30,93	10,90	Basic earnings per share

42. Sifat dan Transaksi Hubungan Berelasi

Sifat Pihak Berelasi

a. PT Sumber Arusmulia dan Sojitz Corporation merupakan pemegang saham Perusahaan.

b. Perusahaan yang sebagian pemegang saham dan/atau manajemennya sama dengan Grup, yaitu:

- PT Asuransi Simas Jiwa
- PT Asuransi Sinar Mas
- PT Bank Sinarmas Tbk
- PT Ekacentra Usahamaju
- PT Royal Oriental
- PT Samakta Mitra
- PT Bumi Serpong Damai Tbk

c. Grup memiliki investasi dalam ventura bersama di PT Panahome Deltamas Indonesia.

d. Sinarmas Land Limited adalah pemegang saham akhir Grup.

Transaksi dengan Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

a. Akun-akun berikut merupakan transaksi dengan pihak berelasi:

42. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

Nature of Relationship

a. PT Sumber Arusmulia and Sojitz Corporation are stockholders of the Company.

b. The companies which have partly the same stockholders and/or management as the Group are as follows:

c. The Group has investment in PT Panahome Deltamas Indonesia, a joint venture.

d. Sinarmas Land Limited is the ultimate parent company of the Group.

Transactions with Related Parties

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties involving the following:

a. The accounts involving transactions with related parties are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	Persentase terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ *Percentage to Total Assets/Liabilities* 30 September/ *September 30,* 2026 %	31 Desember/ *December 31,* 2025 %
Aset/*Assets*				
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents				
PT Bank Sinarmas Tbk	40.300.787.221	33.612.432.667	0,48	0,47

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	Persentase terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ *Percentage to Total Assets/Liabilities* 30 September/ *September 30,* 2026 %	31 Desember/ *December 31,* 2025 %
Aset/*Assets*				
Investasi dalam ventura bersama/ *Investment in a joint venture*				
PT Panahome Deltamas Indonesia	169.194.738.472	165.389.469.294	2,00	2,32
Liabilitas/*Liabilities*				
Setoran jaminan/*Security deposit*				
PT Panahome Deltamas Indonesia	100.000.000	100.000.000	0,01	0,02

	30 September/*September 30,* 2026	2025	Persentase terhadap Jumlah Pendapatan/Beban/ *Percentage to Total Respective Revenues/Expenses* 30 September/*September 30,* 2026 %	2025 %
Pendapatan usaha/*Revenues*				
PT Panahome Deltamas Indonesia	3.481.989.445	323.471.357	0,13	0,05
Beban penjualan/*Selling expenses*				
Biaya manajemen/*Management fee*				
Sojitz Corporation	7.132.819.889	2.998.059.500	6,45	9,80
PT Ekacentra Usahamaju	3.979.797.000	1.318.823.000	3,60	4,31
Komisi penjualan/*Sales commission*				
PT Ekacentra Usahamaju	5.323.800.000	5.269.800.000	4,81	17,23
Sojitz Corporation	-	3.130.000.000	-	10,23
	16.436.416.889	12.716.682.500	14,86	41,57
Beban umum dan administrasi/*General and administrative expenses*				
Teknologi informasi/*Information technology*				
PT Samakta Mitra	865.500.000	2.779.749.382	0,80	2,58
PT Bumi Serpong Damai	9.600.000	-	0,01	-
Sewa/*Rent*				
PT Royal Oriental	116.903.326	171.265.122	0,11	0,16
Asuransi/*Insurance*				
PT Asuransi Sinar Mas	846.865.456	763.513.435	0,79	0,71
Perbaikan dan pemeliharaan/ *Repair and maintenance*				
PT Samakta Mitra	750.750.000	520.800.000	0,70	0,48
	2.589.618.782	4.235.327.939	2,41	3,93
Keuntungan pengelolaan lain-lain bersih/ *Gain on estate management operations and other - net*				
PT Panahome Detamas Indonesia	1.032.718.876	1.251.931.200	0,62	0,88
Pendapatan bunga/*Interest income*				
PT Bank Sinarmas Tbk	224.344.702	212.536.303	0,56	0,45

b. Grup menunjuk PT Asuransi Simas Jiwa untuk mengelola program dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan Simas Jiwa (Catatan 36).

c. Grup mengasuransikan properti investasi dan aset tetap pada PT Asuransi Sinar Mas (Catatan 13 dan 14).

d. Berdasarkan perjanjian sewa tanggal 20 Januari 2020, Perusahaan menyewa ruangan kantor di Sinarmas Land Plaza dari PT Royal Oriental. Perjanjian ini akan berlaku mulai 1 April 2020 sampai dengan 31 Maret 2023 dan telah diperpanjang mulai tanggal 1 April 2023 sampai dengan tanggal 31 Maret 2029.

e. Pada tanggal 31 Maret 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian dengan Sojitz Corporation (SC) dan Sinarmas Land Limited (SML). Perjanjian ini berlaku mulai tanggal 1 April 2016 sampai dengan tanggal 31 Maret 2017. Berdasarkan perjanjian ini, atas jasa yang diberikan oleh SC dan SML maka Perusahaan akan membayar biaya komisi dan biaya manajemen dengan rincian sebagai berikut:

- Saat SC mendatangkan pembeli atau penyewa, maka Perusahaan membayar biaya komisi untuk SC sebesar 2% dan biaya manajemen untuk SML/SML Grup Entitas sebesar 1% dari total nilai transaksi;
- Saat SML mendatangkan pembeli atau penyewa, maka Perusahaan membayar biaya komisi untuk SML/SML Grup Entitas sebesar 2,5% dan biaya manajemen untuk SC sebesar 0,5% dari total nilai transaksi.

Pada tanggal 1 April 2023, perjanjian ini diperbaharui dengan masa berlaku mulai tanggal 1 April 2023 sampai dengan tanggal 31 Maret 2024 dan telah diperpanjang setiap tahunnya sampai dengan tanggal 31 Maret 2027.

Pada periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, tidak ada pembayaran komisi kepada Sojitz dan SML/SML Grup Entitas (Catatan 19 dan 33). Pada periode-periode Sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, pembayaran biaya manajemen kepada Sojitz sebesar nihil dan Rp 265.000.000 sedangkan kepada SML/SML Grup Entitas sebesar nihil dan Rp 265.00.000 (Catatan 19 dan 33).

b. The Group has appointed PT Asuransi Simas Jiwa to manage the pension program through the Simas Jiwa Financial Institution Pension Fund (Note 36).

c. The Group insured its investment properties and property, plant and equipment with PT Asuransi Sinar Mas (Notes 13 and 14).

d. Based on rental agreement dated January 20, 2020, the Company leases an office space in Sinarmas Land Plaza from PT Royal Oriental from April 1, 2020 to March 31, 2023 and further extended from April 1, 2023 until March 31, 2029.

e. On March 31, 2016, the Company entered into an agreement with Sojitz Corporation (SC) and Sinarmas Land Limited (SML). The agreement is effective from April 1, 2016 until March 31, 2017. Based on this agreement, the Company will pay commissions and management fees to SC and SML, respectively as follows:

- When SC obtained customers or lessee, the Company shall pay commission fee of 2% to SC and management fee of 1% to SML/SML Group Entity based on the total value of transactions;
- When SML obtained customers or lessee, the Company shall pay commission fee of 2.5% to SML/SML Group Entity and management fee of 0.5% to SC based on the total value of transactions.

On April 1, 2023, this agreement was superseded by the new agreement, which is effective from April 1, 2023 until March 31, 2024 and further extended annually until March 31, 2027.

For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, there is no payment of commission to Sojitz and SML/SML Group Entity (Notes 19 and 33). For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, payment of management fee to Sojitz amounted to nil and Rp 265,000,000 meanwhile to and to SML/SML Group Entity amounted to nil and Rp 265,000,000 (Notes 19 and 33).

f. Pada tanggal 31 Maret 2016, PDM menandatangani perjanjian dengan Sojitz dan SML. Perjanjian ini berlaku mulai tanggal 1 April 2016 sampai dengan tanggal 31 Maret 2017. Berdasarkan perjanjian ini, atas jasa yang diberikan oleh Sojitz dan SML maka PDM akan membayar biaya komisi dan biaya manajemen dengan rincian sebagai berikut:

- Saat Sojitz mendatangkan pembeli atau penyewa, maka PDM membayar biaya komisi untuk Sojitz sebesar 2% dan biaya manajemen untuk SML/SML Grup Entitas sebesar 1% dari total nilai transaksi;

- Saat SML mendatangkan pembeli atau penyewa, maka PDM membayar biaya komisi untk SML/SML Grup Entitas sebesar 2,5% dan biaya manajemen untuk Sojitz sebesar 0,5% dari total nilai transaksi.

Pada tanggal 1 April 2023, perjanjian ini diperbaharui dengan masa berlaku mulai tanggal 1 April 2023 sampai dengan tanggal 31 Maret 2024 dan telah diperpanjang setiap tahunnya sampai dengan tanggal 31 Maret 2027.

Pada periode-perioe sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, PDM membayar komisi penjualan kepada Sojitz masing-masing sebesar nihil dan Rp 1.770.000.000 dan kepada SML/SML Grup masing-masing sebesar Rp 5.323.800.000 dan nihil (Catatan 19 dan 33). Periode-periode Sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, PDM membayar biaya manajemen kepada Sojitz masing-masing sebesar Rp 3.696.942.000 dan Rp 2.998.059.500 dan pembayaran biaya manajemen kepada SML/SML Grup Entitas masing-masing sebesar Rp 2.632.182.000 dan Rp 1.318.823.000 (Catatan 19 dan 33).

g. Grup memberikan kompensasi kepada karyawan kunci. Imbalan yang diberikan kepada direksi dan dewan komisaris adalah sebagai berikut:

f. On March 31, 2016, PDM entered an agreement with Sojitz and SML. The agreement is effective from April 1, 2016 until March 31, 2017. Based on this agreement, PDM will pay commissions and management fees to Sojitz and SML, respectively as follows:

- When Sojitz obtained customers or lessee, PDM shall pay commission fee of 2% to Sojitz and management fee of 1% to SML/SML Group Entity based on the total value of transactions;

- When SML obtained customers or lessee, PDM shall pay commission fee of 2.5% to SML/SML Group Entity and management fee of 0.5% to Sojitz based on the total value of transactions.

On April 1, 2023, this agreement was superseded by the new agreement, which is effective from April 1, 2023 until March 31, 2024 and further extended annually until March 31, 2027.

For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, PDM paid sales commission to Sojitz amounting to nil and Rp 1,770,000,000, respectively, and to SML/SML Group Entity amounting to Rp 5,323,800,000 and nil, (Notes 19 and 33). For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, PDM paid management fee to Sojitz amounting to Rp 3,696,942,000 and Rp 2,998,059,500, respectively, and management fee to SML/SML Group Entity amounting to Rp 2,632,182,000 and Rp 1,318,823,000, respectively (Notes 19 and 33).

g. The Group provides compensation to the key management personnel. The remuneration of directors and commissioners follows:

	30 September/*September 30,*		Persentase terhadap Jumlah Beban Gaji/ *Percentage to Total Salaries Expenses*	
	2026	2025	30 September/*September 30,* 2026	2025
			%	%
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek/ *Salaries and other short-term employee benefits*	8.859.149.129	9.932.576.200	15,25	15,55

43. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Risiko-risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan yang dimiliki Grup adalah risiko mata uang asing, risiko kredit dan risiko likuiditas. Kegiatan operasional Grup dijalankan secara berhati-hati dengan mengelola risiko-risiko tersebut agar tidak menimbulkan potensi kerugian bagi Grup.

Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Grup secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko mata uang asing, risiko kredit dan risiko likuiditas.

Risiko Mata Uang Asing

Risiko mata uang asing adalah risiko dimana nilai wajar atas arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan nilai tukar.

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian tanah dan biaya konstruksi serta 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 dan 31 Desember 2025, jika mata uang Rupiah melemah/menguat sebesar Rp 1.000 terhadap Dolar Amerika Serikat dan sebesar Rp 10 terhadap Yen Jepang dengan variabel lain konstan, laba tahun berjalan akan lebih tinggi/rendah masing-masing sebesar Rp 1.643.524.330 dan Rp 1.650.903.030.

43. Financial Risk Management Objectives and Policies

The main risks arising from the Group's financial instruments are foreign exchange risk, credit risk and liquidity risk. The operational activities of the Group are managed in a prudential manner by managing those risks to minimize potential losses.

The Board of Directors has the responsibility to determine the basic principles of the Group's risk management as well as principles covering specific areas, such as foreign exchange risk, credit risk and liquidity risk.

Foreign Exchange Risk

Foreign exchange rate risk is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

The Group's major transactions (i.e. sale, land acquisition, construction cost and operating expenses) are mostly denominated in Rupiah currency. Transactions in foreign currency are only done for special purpose, and the management regularly reviews its foreign currency exposure.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025 and, if the Rupiah currency had weakened/strengthened by Rp 1,000 against the U.S. Dollar and Rp 10 against Japanese Yen with all other variables held constant, profit for the year would have been by higher/lower Rp 1,643,524,330 and Rp 1,650,903,030, respectively.

Risiko Kredit

Risiko kredit timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan atau pihak lawan, untuk memenuhi liabilitas kontraktualnya.

Risiko kredit timbul dari kas dan setara kas, piutang usaha dan aset lain-lain. Manajemen menempatkan kas dan deposito berjangka hanya pada bank yang bereputasi baik dan terpercaya. Untuk meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang berasal dari penjualan properti, manajemen mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran.

Berikut adalah eksposur maksimal Grup yang terkait risiko kredit pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

Credit Risk

Credit risk arises from the possibility of customers or counterparties, inability to fulfill their contractual obligations.

Credit risk arises from cash and cash equivalents, trade accounts receivable and other current assets. Management placed cash and time deposits only with reputable and reliable banks. To minimize credit risk on receivable from sale of real estate properties, management imposes fines for the late payment.

The table below shows the Group's maximum exposures related to credit risk as of September 30, 2026 and December 31, 2025:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Kas dan setara kas	1.807.930.790.951	376.779.562.747	Cash and cash equivalents
Investasi	6.473.097.212	7.735.201.319	Investments
Piutang usaha - pihak ketiga	-	212.526.530.627	Trade accounts receivable - third parties
Piutang lain-lain	12.258.824.592	5.673.965.245	Other receivables
Setoran jaminan - Aset lain-lain	441.319.800	454.302.440	Security deposits - Other assets
Jumlah	1.827.104.032.555	603.169.562.378	Total

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko yang timbul dari kemungkinan Grup mengalami kesulitan pendanaan untuk memenuhi komitmen dan liabilitas Grup kepada pihak kreditur pada saat jatuh tempo pembayaran.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang, dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Tabel di bawah ini menganalisa liabilitas keuangan Grup yang dikelompokkan berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan:

Liquidity Risk

Liquidity risk is a risk arising when the cash flow position of the Group is not enough to cover the liabilities which become due.

In managing the liquidity risk, management monitors and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. Management also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including loan maturity profiles, and continuously assesses conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

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:

	30 September/*September 30,* 2026					
	<= 1 Tahun/ *<= 1 Year*	>1 Tahun-2 Tahun/ *>1-2 Years*	>2 Tahun-5 Tahun/ *>2-5 Years*	> 5 Tahun/ *> 5 Years*	Nilai Tercatat/ *As Reported*	
Liablitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi						**Financial Liabilities at amortized cost**
Utang usaha	41.053.894.667	-	-	-	41.053.894.667	Trade accounts payable
Beban akrual	35.171.737.432	-	-	-	35.171.737.432	Accrued expenses
Setoran jaminan	78.572.707.028	-	-	-	78.572.707.028	Security deposits
Utang lain-lain	23.535.806.406	-	-	-	23.535.806.406	Other payables
Jumlah	178.334.145.533	-	-	-	178.334.145.533	**Total**

	31 Desember/*December 31,* 2025					
	<= 1 Tahun/ *<= 1 Year*	>1 Tahun-2 Tahun/ *>1-2 Years*	>2 Tahun-5 Tahun/ *>2-5 Years*	> 5 Tahun/ *> 5 Years*	Nilai Tercatat/ *As Reported*	
Liablitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi						**Financial Liabilities at amortized cost**
Utang usaha	230.729.772.024	-	-	-	230.729.772.024	Trade accounts payable
Beban akrual	1.626.014.024	-	-	-	1.626.014.024	Accrued expenses
Setoran jaminan	50.613.553.560	-	-	-	50.613.553.560	Security deposits
Utang lain-lain	12.519.706.133	-	-	-	12.519.706.133	Other payables
Jumlah	295.489.045.741	-	-	-	295.489.045.741	**Total**

44. Perjanjian

a. Perjanjian Sewa – Grup sebagai Penyewa

Grup menandatangani perjanjian sewa lahan atas penempatan pipa air dengan PT Jasa Marga Related Business, dengan periode sewa selama lima (5) tahun. Perjanjian ini akan berlaku mulai 26 Desember 2022 sampai dengan 25 Desember 2027.

Grup menandatangani perjanjian sewa ruang kantor dengan PT Royal Oriental, pihak berelasi, dengan periode sewa selama tiga (3) tahun. Perjanjian ini akan berlaku mulai 1 April 2020 sampai dengan 31 Maret 2023 dan telah diperpanjang mulai tanggal 1 April 2023 sampai dengan tanggal 31 Maret 2029.

Grup menandatangani perjanjian sewa lahan dengan PT Pertamina Gas (Pertagas), dengan periode sewa selama tiga (3) tahun. Perjanjian ini akan berlaku mulai 3 April 2024 sampai dengan 2 April 2027.

Grup menandatangani perjanjian sewa lahan dengan Perusahaan Umum (Perum) Jasa Tirta II, dengan periode sewa selama lima (5) tahun. Perjanjian ini akan berlaku mulai 2 Januari 2023 sampai dengan 1 Januari 2028.

44. Agreement

a. Lease Agreement – the Group as Lessee

The Group entered into a lease agreement for lease of land for the placement of water pipe with PT Jasa Marga Related Business, with lease term of five (5) years. This agreement is valid from December 26, 2022 to December 25, 2027.

The Group entered into a lease agreement for lease of office space with PT Royal Oriental, related party, with lease term of three (3) years. This agreement is valid from April 1, 2020 to March 31, 2023 and further extended from April 1, 2023 until March 31, 2029.

The Group entered into a lease agreement for lease of land with PT Pertamina Gas (Pertagas), with lease term of three (3) years. This agreement is valid from April 3, 2024 to April 2, 2027.

The Group entered into a lease agreement for lease of land with Perusahaan Umum (Perum) Jasa Tirta II, with lease term of five (5) years. This agreement is valid from January 2, 2023 to January 1, 2028.

Grup menandatangani perjanjian sewa lahan atas penempatan utilitas di area *Crossing 2* dengan PT Jasa Marga Related Business, dengan periode sewa selama lima (5) tahun. Perjanjian ini akan berlaku mulai 28 Mei 2023 sampai dengan 27 Mei 2028.

The Group entered into a lease agreement for lease of land for the placement of utility in Crossing 2 area with PT Jasa Marga Related Business, with lease term of five (5) years. This agreement is valid from May 28, 2023 to May 27, 2028.

Grup menandatangani perjanjian sewa lahan atas penempatan utilitas di area *Crossing 3* dengan PT Jasa Marga Related Business, dengan periode sewa selama lima (5) tahun. Perjanjian ini akan berlaku mulai 12 Februari 2024 sampai dengan 11 Februari 2029.

The Group entered into a lease agreement for lease of land for the placement of utility in Crossing 3 area with PT Jasa Marga Related Business, with lease term of five (5) years. This agreement is valid from February 12, 2024 to February 11, 2029.

Grup menandatangani perjanjian sewa lahan dengan Perusahaan Umum (Perum) Jasa Tirta II, dengan periode sewa selama lima (5) tahun. Perjanjian ini akan berlaku mulai 17 September 2025 sampai dengan 16 September 2030.

The Group entered into a lease agreement for lease of land with Perusahaan Umum (Perum) Jasa Tirta II, with lease term of five (5) years. This agreement is valid from September 17, 2025 to September 16, 2030.

Nilai tercatat aset hak-guna dan liabilitas sewa masing-masing diungkapkan pada Catatan 15 dan 24.

The carrying value of right-of-use asset and lease liabilities related to the lease agreement are disclosed in Notes 15 and 24, respectively.

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian menyajikan saldo berikut berkaitan dengan sewa:

The consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income shows the following amounts related to leases:

	30 September/*September 30,*		
	2026	2025	
Beban amortisasi aset hak-guna	590.318.869	569.701.587	Amortization expense of right-of-use assets
Beban bunga atas liabilitas sewa	-	11.879.211	Interest expense on lease liability
Beban berkaitan dengan sewa jangka pendek dan aset bernilai rendah	1.715.026.462	922.416.697	Expenses relating to short-term leases and low-value assets
Jumlah	2.305.345.331	1.503.997.495	Total

Jumlah pengeluaran kas untuk sewa selama periode yang berakhir 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah masing-masing sebesar Rp 2.637.524.412 dan Rp 2.915.458.119.

The total cash outflow for leases for the periods ended September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 2,637,524,412 and Rp 2,915,458,119, respectively.

b. Perjanjian Kerjasama

- Pada tanggal 30 Mei 2017, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan PanaHome Asia Pacific Pte. Ltd melalui anak perusahaan yaitu PT Panahome Gobel Indonesia (PHGI) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Kota Deltamas. Berdasarkan Akta Pendirian PT Panahome Deltamas Indonesia (PHDI) No. 9 tanggal 17 November 2017 dari Mina Ng, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, Perusahaan dan PHGI mendirikan PHDI. Bagian kepemilikan Perusahaan pada PHDI adalah sebesar 49%.

- Pada tanggal 19 Desember 2002 (dengan addendum terakhir tanggal 18 Desember 2003), 17 Juli 2003, 26 Juni 2002 dan 23 Desember 2003 (dengan addendum terakhir tanggal 17 Januari 2015), Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP) untuk kredit perumahan yang disediakan oleh OCBC NISP untuk pembelian atas unit properti Perusahaan.

- Pada tanggal 26 Juni 2002, 17 Juli 2002, 19 Desember 2002 (dengan addendum terakhir tanggal 18 Desember 2003) dan 23 Desember 2003 (dengan addendum terakhir tanggal 17 Januari 2015), PT Pembangunan Deltamas (PDM), entitas anak, mengadakan perjanjian masing-masing dengan OCBC NISP dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) (dengan addendum terakhir tanggal 31 Agustus 2018) untuk kredit perumahan yang disediakan oleh OCBC NISP dan Bank Mandiri untuk pembelian atas unit properti PDM.

- Pada tanggal 17 Februari 2004, Perusahaan dan PDM mengadakan perjanjian dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga) untuk kredit perumahan yang disediakan oleh CIMB Niaga untuk pembelian unit properti Perusahaan dan PDM.

- Pada tanggal 10 Februari 2010 (dengan addendum terakhir tanggal 20 Desember 2019), Perusahaan dan PDM mengadakan perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk (Permata) untuk kredit perumahan yang disediakan oleh Permata untuk pembelian unit properti Perusahaan dan PDM.

b. Cooperation Agreement

- On May 30, 2017, the Company signed a joint venture agreement with PanaHome Asia Pacific Pte. Ltd through a subsidiary, which is PT Panahome Gobel Indonesia (PHGI) to develop real estate project in Kota Deltamas. Based on Deed of Establishment of PT Panahome Deltamas Indonesia (PHDI) No. 9 dated November 17, 2017 of Mina Ng, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, the Company and PHGI established PHDI. The Company's interest in PHDI is 49%.

- On December 19, 2002 (with the latest addendum dated December 18, 2003), July 17, 2003, June 26, 2002 and December 23, 2003 (with the latest addendum dated January 17, 2015), the Company entered into an agreement with PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP) for housing loan provided by OCBC NISP to the buyers of the Company's property units.

- On June 26, 2002, July 17, 2002, December 19, 2002 (with the latest addendum dated December 18, 2003) and December 23, 2003 (with the latest addendum dated January 17, 2015), PT Pembangunan Deltamas (PDM), the subsidiary, entered into an agreement with OCBC NISP and PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) (with the latest addendum dated Agustus 31, 2018), respectively, for housing loan provided by OCBC NISP and Mandiri to the buyers of PDM's property units.

- On February 17, 2004, the Company and PDM entered into an agreement with PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga) for housing loans provided by CIMB Niaga to the buyers of property units of the Company and PDM.

- On February 10, 2010 (with the latest addendum dated December 20, 2019), the Company and PDM entered into an agreement with PT Bank Permata Tbk (Permata) for housing loan provided by Permata to the buyers of property units of the Company and PDM.

- Pada tanggal 20 Juli 2018, PDM dan Yayasan Pemeliharaan Sekolah Jepang Jakarta menandatangani perjanjian sewa gedung sekolah untuk jangka waktu selama dua puluh (20) tahun yang dimulai pada tanggal 1 Maret 2019 sampai dengan 31 Maret 2039.

- Pada tanggal 18 September 2020, Perusahaan menandatangani Perjanjian Pendahuluan Kerjasama dengan PT Jasamarga Japek Selatan (JJS), selaku pemegang hak pengusahaan jalan tol Jakarta - Cikampek II Selatan.

  Pada saat yang bersamaan, Perusahaan juga menandatangani Perjanjian Kerjasama yang mengatur tahap pelaksanaan serta Perjanjian Penyimpanan Sertifikat dan Dana dengan JJS dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI).

  Perusahaan menyerahkan jaminan 4 sertifikat tanah dengan luas keseluruhan sebesar 850.081 m^2 kepada BRI selaku Agen Penyimpanan yang setara dengan nilai perkiraan sebesar Rp 345.000.000.000.

  Pada tanggal 14 Mei 2024, Perusahaan telah menerima pengembalian jaminan 1 sertifikat tanah yang dijaminkan seluas 102.662 m^2 dari BRI yang setara dengan nilai perkiraan sebesar Rp 41.664.723.714.

  Pada tanggal 12 Oktober 2022, Perusahaan telah menerima pengembalian jaminan 1 sertifikat tanah yang dijaminkan seluas 743.465 m^2 dari BRI yang setara dengan nilai perkiraan sebesar Rp 301.730.570.381.

  Perjanjian berakhir jika ada kesepakatan tertulis dari Perusahaan dan JJS akibat terjadinya keadaan kahar, salah satu pihak bangkrut/pailit, ataupun jika syarat pendahuluan belum dapat dipenuhi hingga 8 bulan sejak Perjanjian ditandatangani, kecuali dikesampingkan oleh JJS jika secara hukum memungkinkan, ataupun wanprestasi dari salah satu pihak.

- On July 20, 2018, PDM and Yayasan Pemeliharaan Sekolah Jepang Jakarta entered into school building lease agreement for a period of twenty (20) years starting March 1, 2019 until March 31, 2039.

- On September 18, 2020, the Company signed a Preliminary Cooperation Agreement with PT Jasamarga Japek Selatan (JJS), as the holder of concession rights for the Jakarta - Cikampek II Selatan toll road.

  At the same time, the Company also signed a Cooperation Agreement governing the implementation stage and also a Certificate and Fund Deposit Agreement with JJS and PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI).

  The Company submits collateral for 4 land certificates with a total area of 850,081 square meters to BRI as the Depository Agent which is equivalent to an estimated value of Rp 345,000,000,000.

  On May 14, 2024, the Company received the return of the collateralized for 1 land certificate with a total area 102,662 square meter from BRI which is equivalent to an estimated value of Rp 41,664,723,714.

  On October 12, 2022, the Company received the return of the collateralized for 1 land certificate with a total area 743,465 square meter from BRI which is equivalent to an estimated value of Rp 301,730,570,381.

  The agreement is considered not valid anymore if there is a written agreement from the Company and JJS due to force majeure, one of the parties goes bankrupt, or if the preliminary conditions have not been fulfilled for up to 8 months since the agreement is signed, unless it is set aside by JJS if it is legally possible, or if default from one of the parties.

- Pada tanggal 28 Juli 2023, Perusahaan dan PDM mengadakan perjanjian dengan PT Bank Maybank Tbk (Maybank) untuk kredit perumahan yang disediakan oleh Maybank untuk pembelian unit properti Perusahaan dan PDM.

- Pada tanggal 4 Desember 2024, Perusahaan dan PDM mengadakan perjanjian dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) untuk kredit perumahan yang disediakan oleh BTN untuk pembelian unit properti Perusahaan dan PDM.

c. Perjanjian utang bank jangka panjang

Pada tanggal 30 Oktober 2024, Perusahaan menerima fasilitas term loan I dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000.000, suku bunga pinjaman sebesar referensi tingkat suku bunga Penjaminan Lembaga Penjamin Simpanan yang berlaku pada saat itu ditambah 3,25% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 Oktober 2029. Fasilitas term loan I digunakan untuk pembiayaan aset untuk pengembangan Kawasan kota Deltamas.

Fasilitas ini dijamin dengan:

- Menyerahkan agunan berupa persediaan, sesuai bukti-bukti dokumen agunan yang sah dan masih berlaku, dengan penetapan nilai pasar agunan sesuai dengan ketentuan agunan yang ditetapkan.

- Agunan yang diserahkan kepada Mandiri sehubungan Fasilitas kredit memiliki nilai tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah kekayaan bersih Grup secara konsolidasian.

  Agunan yang diserahkan berupa tanah milik PT Pembangunan Deltamas, entitas anak, seluas 395.300 m^2 (Catatan 8).

Pada tanggal 31 Desember 2024 Perusahaan belum melakukan penarikan atas fasilitas pinjaman ini.

Pada bulan April 2025, Perusahaan dan Mandiri setuju untuk mengakhiri perjanjian tersebut.

- On July 28, 2023, the Company and PDM entered into an agreement with PT Bank Maybank Tbk (Maybank) for housing loan provided by Maybank to the buyers of property units of the Company and PDM.

- On December 4, 2024, the Company and PDM entered into an agreement with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) for housing loan provided by BTN to the buyers of property units of the Company and PDM.

c. Long-term bank loan agreement

On October 30, 2024, the Company received a term loan facility I from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) with a maximum loan of Rp 1,500,000,000,000, loan interest rate at the reference interest rate of Penjaminan Lembaga Penjamin Simpanan in force at that time plus 3.25% per annum and will mature on October 29, 2029. Term loan facility I is used to finance assets for the development of the Area Deltamas city.

The facility is collateralized with:

- Submit collateral in the form of inventories, according to evidence of valid and still valid collateral documents, with determination of the market value of the collateral in accordance with the stipulated collateral provisions.

- The collateral submitted to Mandiri in connection with the credit facility has a value of no more than 50% (fifty percent) of the total consolidated net assets of the Group.

  The collateral handed over to Mandiri is in the form of owned land PT Pembangunan Deltamas, a subsidiary, covering an area of 395,300 square meters (Note 8).

As of December 31, 2024, the Company has not made any withdrawals from this loan facility.

In April 2025, the Company and Mandiri agreed to terminate the agreement.

45. Segmen Operasi

Informasi segmen Grup dikelompokkan berdasarkan segmen usaha yaitu properti, hotel dan lain-lain.

45. Operating Segments

The Group's operating segments information is presented based on business segment, namely, property, hotel and others.

	30 September/*September 30*, 2026				
	Properti/ *Property*	Hotel/ *Hotel*	Lain-lain/ *Others*	Konsolidasi/ *Consolidated*	
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian					Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Pendapatan usaha	2.634.880.075.119	12.821.951.457	-	2.647.702.026.576	Revenues
Hasil segmen					Segment results
Laba kotor segmen	1.610.207.953.216	11.557.303.059	-	1.621.765.256.275	Segment gross profit
Laba (rugi) usaha	1.335.376.166.474	594.927.765	-	1.335.971.094.239	Operating profit (loss)
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	33.298.632.301	(578.167.907)	158.905.372.058	191.625.836.452	Other income (expenses) - net
Laba (rugi) sebelum pajak	1.368.674.798.775	16.759.858	158.905.372.058	1.527.596.930.691	Profit (oss) before tax
Beban pajak kini	-	-	35.472.455.337	35.472.455.337	Current tax expense
Laba (rugi) periode berjalan	1.368.674.798.775	16.759.858	123.432.916.721	1.492.124.475.354	Profit (loss) for the period
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian					Consolidated Statements of Financial Position
Aset segmen *)	8.147.237.342.638	158.800.695.165	-	8.306.038.037.803	Segment assets *)
Liabilitas segmen **)	938.658.167.316	176.549.550.457	-	1.115.207.717.773	Segment liabilities **)
Informasi Lainnya					Other information
Beban penyusutan dan amortisasi	11.391.726.753	5.340.433.358	18.932.486.564	35.664.646.675	Depreciation and amortization expense

*) Tidak termasuk pajak dibayar dimuka/Excludes prepaid taxes
**) Tidak termasuk utang pajak/Excludes taxes payable

	30 September/*September 30*, 2025				
	Properti/ *Property*	Hotel/ *Hotel*	Lain-lain/ *Others*	Konsolidasi/ *Consolidated*	
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian					Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Pendapatan usaha	767.849.803.487	11.733.055.324	-	779.582.858.811	Revenues
Hasil segmen					Segment results
Laba kotor segmen	534.554.415.768	10.874.884.911	-	545.429.300.679	Segment gross profit
Laba usaha	386.928.628.328	65.287.131	-	386.993.915.459	Operating profit
Pendapatan lain-lain - bersih	29.655.892.055	(465.210.220)	140.646.204.004	169.836.885.839	Other income - net
Laba sebelum pajak	416.584.520.383	(399.923.089)	140.646.204.004	556.830.801.298	Profit before tax
Beban pajak kini	-	-	31.192.336.197	31.192.336.197	Current tax expense
Laba periode berjalan	416.584.520.383	(399.923.089)	109.453.867.807	525.638.465.101	Profit for the period
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian					Consolidated Statements of Financial Position
Aset segmen *)	6.542.500.749.639	154.005.586.502	-	6.696.506.336.141	Segment assets *)
Liabilitas segmen **)	382.583.997.541	11.782.483.454	-	394.366.480.995	Segment liabilities **)
Informasi Lainnya					Other information
Beban penyusutan dan amortisasi	10.819.197.835	5.341.173.201	17.485.618.660	33.645.989.696	Depreciation and amortization expense

*) Tidak termasuk pajak dibayar dimuka/Excludes prepaid taxes
**) Tidak termasuk utang pajak/Excludes taxes payable

46. Aset Moneter dalam Mata Uang Asing

Tabel berikut ini mengungkapkan jumlah aset moneter konsolidasian dalam mata uang asing:

46. Monetary Assets Denominated in Foreign Currency

The following table shows the consolidated monetary assets denominated in foreign currencies:

		30 September/*September 30,* 2026		31 Desember/*December 31* , 2025		
		Mata uang asing/ *Original currency*	Ekuivalen Rupiah/ *Equivalent in Rupiah*	Mata uang asing/ *Original currency*	Ekuivalen Rupiah/ *Equivalent in Rupiah*	
Aset						**Assets**
Kas dan setara kas	USD	1.597.161	28.745.702.418	1.603.899	26.916.636.879	Cash and cash equivalents
	JPY	4.636.340	530.211.842	4.700.403	505.716.359	
Jumlah Aset			29.275.914.260		27.422.353.238	**Total Assets**

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, kurs konversi yang digunakan Grup diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, conversion rates used by the Group were disclosed in Note 2 to the consolidated financial statements.

47. Pengungkapan Tambahan Laporan Arus Kas Konsolidasian

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi kas Grup:

47. Supplemental Disclosures for Consolidated Statements of Cash Flows

The following are the noncash investing activities of the Group:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Utang penambahan aset tetap (Catatan 14)	23.050.903.500	21.657.031.153	Liabilities arising from acquisition of property, plant and equipment (Note 14)
Reklasifikasi persediaan menjadi aset tetap (Catatan 14)	-	4.739.319.636	Reclassification from inventories to property, plant and equipment (Note 14)

48. Rekonsiliasi Liabilitas Konsolidasian yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

48. Reconciliation of Consolidated Liabilities Arising from Financing Activities

	1 Januari/*January 1* , 2025	Arus kas pendanaan/ *Financing cash flows*	Perubahan Nonkas/ *Non-cash Changes* Perubahan lainnya/ *Other changes*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Utang bank jangka pendek	500.000.000.000	(500.000.000.000)	-	-	Short-term bank loan
Liabilitas sewa	566.131.989	(578.011.200)	11.879.211	-	Lease liability
Jumlah	500.566.131.989	(500.578.011.200)	11.879.211	-	Total

	1 Januari/*January 1* , 2026	Arus kas pendanaan/ *Financing cash flows*	Perubahan Nonkas/ *Non-cash Changes* Perubahan lainnya/ *Other changes*	31 Desember/ *December 31,* 2026	
Liabilitas sewa	-	(578.011.200)	1.650.692.193	1.072.680.993	Lease liability

49. Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan

Diterapkan pada tahun 2025

Penerapan amendemen PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" terkait kondisi ketika suatu mata uang tidak tertukarkan, yang berlaku efektif 1 Januari 2025, relevan bagi Grup, tidak menyebabkan perubahan material terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Diterapkan pada tahun 2026

- Amendemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan.
- Amendemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang kontrak yang mengacu pada listrik bergantung alam
- Amendemen PSAK No. 338, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" terkait perubahan rujukan pengukuran bisnis alihan dan penyajian informasi prakombinasi bisnis dalam kondisi tidak praktis

Telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

Standar baru dan amandemen standar akutansi keuangan yang telah diterbitkan yang bersifat wajib untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

1 Januari 2027

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

Sampai dengan tanggal otorisasi atas laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan amandemen terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

49. Changes to Statements of Financial Accounting Standards

Adopted during 2025

The implementation of amendment to PSAK No. 221, "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding to conditions when a currency is not exchangeable, which is effective from January 1, 2025 and relevant for the Group, had no material impact on the amounts reported in the consolidated financial statements.

Adopted during 2026

- Amendment to PSAK No. 109, "Financial Instruments" and PSAK No. 107, "Financial Instrument: Disclosure" about classification and measurement of financial instruments
- Amendments to PSAK No. 109, "Financial Instruments" and PSAK No. 107, "Financial Instrument: Disclosure" about contracts referencing nature-dependent electricity
- Amendment to PSAK No. 338, "Business Combinations of Entities Under Common Control" regarding changes in the reference for measuring transferred businesses and the presentation of pre-combination information when impracticable

Issued but not yet effective

The new standard and amendments to financial accounting standard issued that are mandatory for the financial year beginning or after:

January 1, 2027

- PSAK No. 118, "Presentation and Disclosures in Financial Statements"
- PSAK No. 119, "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures"

As at the authorization date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact from the implementation of the new standards and amendments on the Group's consolidated financial statements.

****